

**NOTE COMMUNE N° 4/ 2005**

**OBJET:** Commentaire des dispositions de l'article 51 de la loi n° 2004-90 du 31 décembre 2004 portant la loi de finances pour l'année 2005 comportant l'enregistrement au droit fixe des donations accordées dans le cadre de la communauté de biens entre époux

**R E S U M E**

**Enregistrement au droit fixe des donations  
accordées dans le cadre de contrats portant  
communauté de biens entre époux**

- 1) Les dispositions de l'article 51 de la loi de finances pour l'année 2005 ont prévu l'enregistrement au droit fixe des donations d'immeubles accordées dans le cadre de contrats portant communauté de biens entre époux et réservés à l'utilisation de la famille ou à son intérêt et ce qu'ils soient acquis avant ou après le mariage.
- 2) Sont considérés immeubles destinés à l'usage familial ou à l'intérêt propre de la famille conformément à la loi relative au régime de communauté de biens entre époux, les immeubles à vocation d'habitation telsque :
  - les immeubles se situant dans les zones d'habitation sauf preuve du contraire,
  - les immeubles acquis auprès de promoteurs immobiliers spécialisés dans la construction de locaux d'habitation,
  - les immeubles financés par des crédits de logement,
  - les immeubles acquis par des actes qui prévoient leur destination à usage d'habitation,
  - les immeubles effectivement occupés en tant que logement familial.
- 3) L'enregistrement au droit fixe ne couvre ni les immeubles provenant de succession, de leg ou de donation, ni les immeubles affectés à un usage professionnel.

**4)** Les dispositions de l'article 51 de la loi de finances pour l'année 2005 s'appliquent aux actes établis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les dispositions de l'article 51 de la loi n° 2004-90 du 31 décembre 2004 portant loi de finances pour l'année 2005 a prévu l'enregistrement au droit fixe des donations d'immeubles réalisées dans le cadre de l'adhésion au régime de la communauté de biens entre époux et réservés à l'utilisation de la famille ou à son propre intérêt au sens de la législation relative au régime de la communauté de biens entre époux et ce que les immeubles soient acquis avant ou après le mariage.

Cette note a pour objet de commenter les dites dispositions.

## **I . REGIME EN VIGUEUR AU 31 DECEMBRE 2004**

La loi n° 98-91 du 9 novembre 1998 réglemente le régime de la communauté de biens entre époux, et elle ne couvre en principe que les immeubles acquis après le mariage et réservés à l'utilisation de la famille ou à son intérêt.

La loi susvisée exclut du régime de la communauté de biens entre époux les immeubles dont la propriété a été transférée à l'un des époux par voie de succession, de donation, ou de leg, ainsi que les immeubles affectés à un usage purement professionnel.

Toutefois, les époux peuvent convenir du choix du régime de la communauté des biens lors de la conclusion du contrat de mariage ou ultérieurement à condition d'en faire mention dans un acte authentique.

La simple mention du choix du régime de la communauté dans le contrat de mariage ou ultérieurement n'est pas soumis obligatoirement à l'enregistrement si elle n'est pas rédigée par acte notarié puisqu'elle ne comporte ni mutation de biens ni autre opération soumise obligatoirement à l'enregistrement.

Par conséquent, si les époux décident d'introduire des immeubles acquis antérieurement au mariage ou à la date de l'accord, cet accord sera considéré comme un acte de donation dans lequel les biens doivent être déterminés et évalués et l'acte sera passible du droit proportionnel d'enregistrement de 2,5% de la moitié des biens conformément aux dispositions du n°16 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

Cet accord est également soumis au droit de la conservation de la propriété foncière fixé à 1% pour les immeubles immatriculés ou au droit de mutation et de partage d'immeubles non immatriculés pour les immeubles ne comportant pas de

titre foncier fixé à 1%, en plus du droit de timbre de 2 dinars par feuille de chaque copie d'acte.

## **II . APPORT DE LA LOI DE FINANCES POUR L'ANNEE 2005**

### **1) Le champ d'application de la mesure**

Dans le cadre de l'encouragement des époux à l'adhésion au régime de la communauté de biens pour la consolidation de la stabilité familiale, l'article 51 de la loi de finances pour l'année 2005 a prévu l'enregistrement au droit fixe de 15 dinars par page de chaque copie d'acte des donations d'immeubles entre époux réservés à l'utilisation de la famille ou à son intérêt.

En vertu de l'article 11 de la loi n°91 du 9 novembre 1998, on peut définir les immeubles destinés à l'usage familial ou à son intérêt par les immeubles à vocation d'habitation tels ceux se situant dans les zones d'habitation sauf preuve du contraire ou achetés auprès de promoteurs immobiliers spécialisés dans la construction des locaux d'habitation ou financés par des crédits de logement ou les immeubles dont les actes d'acquisition prévoient leur destination à l'usage d'habitation ou ceux effectivement occupés comme logement familial, l'usage peut être continu, saisonnier ou occasionnel.

L'article 10 de loi n°91 du 9 novembre 1998 exclut du champ d'application du régime de la communauté de biens, les immeubles dont la propriété a été transférée à l'un des époux par voie de succession, de donation ou de legs, ainsi que les immeubles affectés à un usage purement professionnel. Par conséquent, ces biens restent hors champ d'application de la communauté et ne bénéficient pas de l'enregistrement au droit fixe.

Même si la loi de la communauté de biens entre époux ne couvre que les immeubles acquis après le mariage ou après le pacte de communauté, la législation fiscale a prévu l'enregistrement au droit fixe des immeubles destinés à l'utilisation de la famille ou à son intérêt, nonobstant le fait que l'acquisition soit effectuée avant le mariage ou le régime de la communauté ou après.

Sur cette base, l'octroi de l'enregistrement au droit fixe nécessite outre la destination de l'immeuble à l'utilisation de la famille ou à son intérêt, la réunion des conditions suivantes :

- L'affectation des biens dans la communauté doit se produire entre deux parties liées par un contrat de mariage.
- L'introduction dans la communauté de biens doit porter sur des immeubles.
- L'opération doit être à titre gratuit.

Rappelons que les donations accordées entre les époux en dehors du régime de la communauté restent soumises au droit proportionnel d'enregistrement fixé à 2,5% de la valeur de la moitié du bien objet de la donation.

## **2 ) Exemple d'illustrations**

### **Exemple 1 :**

Supposons que Mr « A » et Mme « B » se sont mariés le 1 septembre 2004, sous le régime de la communauté des biens, et que le 5 janvier 2005, Mr « A » a décidé d'introduire dans la communauté sa maison achetée le 31 janvier 2002 auprès d'un promoteur immobilier, immatriculée au registre foncier dont la valeur est fixée lors de son intégration dans la communauté à 70.000 dinars.

### **Liquidation des droits :**

- droit d'enregistrement :

L'acte daté du 5 janvier 2005 est considéré conformément à la législation applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 comme un acte de donation d'un immeuble destiné à l'usage d'habitation dans le cadre de la communauté de biens entre époux et passible du droit fixe d'enregistrement fixé à 15 dinars par page de chaque copie d'acte.

- droit de la conservation de la propriété foncière dû sur la maison immatriculée au registre foncier

$$(70.000 : 2 ) \times 1\% = 350 \text{ dinars}$$

### **Exemple 2 :**

Supposons que Mr « A » et Mme « B » se sont mariés le 9 septembre 1999, puis Mr « A » a hérité un bien à usage d'habitation le 1 janvier 2003, et le 29 janvier 2005 les époux ont décidé d'opter pour le régime de la communauté des biens et d'introduire la maison dans la communauté dont la valeur est de 100.000

dinars, l'accord n'a pas fait mention à l'origine de propriété du bien provenant d'une succession.

### **Liquidation des droits :**

Puisque l'objet de l'accord est un bien provenant d'une succession, il est considéré comme un acte de donation accordé dans le cadre de la communauté des biens entre époux, et le champ d'application de la mesure ne le couvre pas, par conséquent il est soumis au droit proportionnel d'enregistrement fixé à 2,5% de la valeur de la moitié du bien.

- droit d'enregistrement :  
 $(100.000 \text{ D} : 2) \times 2,5\% = 1.250 \text{ dinars}$
- droit de la conservation de la propriété foncière dû sur le bien immatriculé au registre foncier :  
 $(100.000 \text{ D} : 2) \times 1\% = 500 \text{ dinars}$
- droit d'origine de propriété du bien :  
 $(100.000 \text{ D} : 2) \times 3\% = 1.500 \text{ dinars}$

### **III . DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DE LA MESURE**

En vertu des dispositions de l'article 89 de la loi de finances pour l'année 2005, l'enregistrement au droit fixe est applicable aux donations des immeubles accordées dans le cadre de la communauté de biens entre époux et ce à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

**LE DIRECTEUR GENERAL DES ETUDES  
ET DE LA LEGISLATION FISCALES**

**Signé : Mohamed Ali BEN MALEK**