

216

25 JAN. 2018

NOTE COMMUNE N° 6/2018

OBJET : Commentaire des dispositions de l'article 34 de la loi n°2017-66 du 18 décembre 2017 portant loi de finances pour l'année 2018 relatives à la rationalisation des avantages fiscaux au titre des donations d'immeubles entre ascendants et descendants et entre époux

ANNEXE : Exemples d'illustration

RESUME

Rationalisation des avantages fiscaux au titre des donations d'immeubles entre ascendants et descendants et entre époux

1) Les dispositions de l'article 34 de la loi de finances pour l'année 2018 ont prévu la limitation des avantages fiscaux, en matière de droits d'enregistrement et de droits similaires mentionnés ci-après, au titre des donations d'immeubles entre ascendants et descendants et entre époux **à une seule opération tous les cinq ans et ce au titre d'un même droit réel immobilier** (propriété, usufruit, nue-propriété, servitude ...).

La mesure concerne :

- l'enregistrement des contrats portant donations de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit d'immeubles, au droit fixe prévu par le numéro 18 ter de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre fixé, à partir du 1er janvier 2018, à 25 dinars par acte et ce au lieu du droit proportionnel prévu par le numéro 16 du tarif des droits d'enregistrement proportionnels annexé à l'article 20 du même code.

- le paiement d'un droit fixe de 100 dinars, au titre d'inscription foncière pour les immeubles immatriculés prévu par l'article 26 de la loi n° 80-88 du 31 décembre 1980, au lieu du droit proportionnel fixé à 1% de la valeur du droit immobilier objet de la donation.

- le paiement d'un droit fixe de 100 dinars, au titre de mutation et de partage des immeubles non immatriculés prévu par les articles 61 et 62 de la loi de finances pour l'année 2003 au lieu du droit proportionnel fixé à 1% de la valeur du droit immobilier objet de la donation.

2) Conformément aux dispositions de l'article 67 de la loi de finances pour l'année 2018, ces nouvelles dispositions entrent en vigueur **à partir du 1er janvier 2018.**

Les dispositions de l'article 34 de la loi de finances pour l'année 2018 ont rationalisé les avantages fiscaux accordés aux donations d'immeubles entre ascendants et descendants et entre époux en les limitant à une seule opération tous les cinq ans, au titre du même droit réel immobilier.

La présente note a pour objet de commenter lesdites dispositions.

1) Législation en vigueur jusqu'au 31 décembre 2017

Les donations d'immeubles (propriété, nue-propriété, usufruit, servitude ...) entre ascendants et descendants et entre époux bénéficient de l'enregistrement au droit fixe de 20 dinars par acte prévu par le numéro 18 ter de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre au lieu du droit proportionnel fixé à 2,5%.

Lesdites donations bénéficient aussi du paiement :

- d'un droit fixe de 100 dinars par acte, au titre d'inscription foncière pour les immeubles immatriculés, au lieu du droit proportionnel fixé à 1% en vertu de l'article 26 de la loi n°80-88 du 31 décembre 1980.
- d'un droit fixe de 100 dinars par acte, au titre de mutation et de partage des immeubles non immatriculés, au lieu du droit proportionnel fixé à 1% en vertu des articles 61 et 62 de la loi de finances pour l'année 2003 .

2) Apport de la loi de finances pour l'année 2018

Les dispositions de l'article 34 de la loi des finances pour l'année 2018 ont prévu la limitation des avantages fiscaux relatifs à l'exonération des donations d'immeubles entre ascendants et descendants et entre époux du droit d'enregistrement proportionnel dû sur les donations , du droit d'inscription foncière et du droit de la mutation et de partage des immeubles non immatriculés à **une seule opération tous les cinq ans et ce au titre d'un même droit réel immobilier** (propriété, nue-propriété, usufruit, servitude...).

3) Date d'application

Conformément aux dispositions de l'article 67 de la loi de finances pour l'année 2018, la nouvelle mesure entre en vigueur à **partir du 1^{er} janvier 2018** et s'applique aux donations, d'immeubles entre ascendants et descendants et entre époux établies à partir de cette date.

Par conséquent, à partir du 1er janvier 2018 chaque donation d'un droit réel immobilier entre ascendants et descendants et entre époux, précédée d'une donation entre ces derniers et ayant bénéficié des avantages fiscaux susmentionnés au cours des cinq dernières années à compter de la date de la donation, sera désormais soumise aux droits proportionnels exigibles.

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

Signé : Sihem BOUGHDIRI NEMSI



Annexe à la note commune n°6/ 2018

Exemples d'application

Exemple n°1 :

Supposons qu'une personne ait fait donation à sa mère d'un appartement inscrit au registre foncier par un acte notarié en date du 29 mars 2012 et enregistré à la recette des finances compétente en date du 24 avril 2012 au droit fixe de 20 dinars par acte en sus du paiement du droit d'inscription foncière fixé à 100 dinars.

Et supposons que la donataire ait fait donation du même immeuble à son deuxième fils par acte notarié en date du 04 janvier 2018 évalué à 100.000 dinars à la date de la donation. Dans ce cas, et étant donné que la période entre les deux actes est supérieure à 5 ans, par conséquent, le deuxième acte de donation est éligible aux avantages fiscaux concernés et son enregistrement donne lieu à la perception des droits suivants, en sus des pénalités de retard exigibles :

- droit d'enregistrement fixe = 25 dinars
- droit d'inscription foncière = 100 dinars.

Exemple n°2 :

Reprenons les données de l'exemple n°1 et supposons que le premier acte de donation entre le fils et sa mère donataire ait été établi en date du 28 avril 2015. Dans ce cas, le deuxième acte de donation devient non éligible au bénéfice des avantages fiscaux et exige la perception du :

- droit d'enregistrement proportionnel : $100.000 \text{ DT} \times 2,5 \% = 2.500 \text{ DT}$
- droit d'inscription foncière : $100.000 \text{ DT} \times 1\% = 1.000 \text{ DT}$
- droit de timbre : 5 dinars par feuille de chaque copie d'acte.