

646

22 FEV. 2019

NOTE COMMUNE N° 11/2019

O B J E T : Commentaire des dispositions de l'article 56 de la loi de finances pour l'année 2019 relatives au relèvement du montant de la déduction de la valeur des logements construits par les promoteurs immobiliers exonéré du droit d'enregistrement proportionnel.

ANNEXE : Exemples d'application

Les dispositions de l'article 56 de la loi n°2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019 ont modifié les dispositions de l'article 23 bis de la loi n°90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et ce, en relevant le montant de la déduction de la valeur des logements construits par les promoteurs immobiliers exonéré du droit d'enregistrement proportionnel à 300 mille dinars au lieu de 200 mille dinars.

Cette mesure entre en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2019, par conséquent les contrats portant première mutation à titre onéreux de logements construits par des promoteurs immobiliers qui sont rédigés à partir du 1^{er} janvier 2019 et qui répondent aux conditions prévues par les dispositions de l'article 23 bis mentionné seront soumis au droit d'enregistrement proportionnel liquidé comme suit :

Valeur du logement	Droit d'enregistrement exigible
De 0 à 300000 dinars	0%
Supérieur à 300000 dinars	3%

Sachant que le droit d'enregistrement perçu au titre de chaque contrat ne peut être inférieur au droit fixe prévu par le n°22 de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre fixé à 25 dinars par page et par copie d'acte.

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

Signé : Sihem BOUGHDIRI NEMSIA

Annexe à la Note Commune N° 11/2019
Exemples d'application

Exemple n°1

Supposons que monsieur « A » ait conclu le 26 octobre 2018 une promesse de vente portant première mutation à titre onéreux d'un immeuble à usage d'habitation immatriculé à la conservation de la propriété foncière pour un prix de 300 mille dinars et en date du 18 janvier 2019 ait conclu le contrat de vente définitif.

Et supposons que les conditions du bénéfice de l'avantage fiscal prévu par la législation relative à la promotion immobilière soient réunies et supposons aussi que ce contrat ait été présenté à la formalité de l'enregistrement dans le délai légal imparti en 06 copies et que chaque copie du contrat comprenne 03 pages.

Dans ce cas les droits dus sont liquidés comme suit :

- **Minimum de perception au titre du droit d'enregistrement** : (03 pages X 25D) X 04 copies* = 300 D
- **Droit d'inscription foncière** : 300000D X 1% = 3000 D

Exemple n°2

Reprenons les mêmes données de l'exemple n°1 et supposons que le prix de vente soit égal à 305000 dinars.

Dans ce cas les droits dus sont liquidés comme suit :

- **Minimum de perception au titre du droit d'enregistrement** : (03 pages X 25D) X 04 copies = 300D
- **Droit d'enregistrement proportionnel** : (305000D – 300000D) X 3% = 150 D
Dans ce cas est perçu au titre du droit d'enregistrement le montant de 300 D du fait qu'il est supérieur au montant du droit d'enregistrement proportionnel.
- **Droit d'inscription foncière** : 305000D X 1% = 3500 D
- **Droit de timbre** : (02 feuilles X 5D) X 04 copies = 40 D

*Du fait que l'administration garde 02 copies du contrat présenté à la formalité d'enregistrement, et conformément aux dispositions de l'article 92 du code des droits d'enregistrement et de timbre, les droits dus sont liquidés sur la base des copies délivrées à la personne concernée à savoir 04 copies

Exemple n°3

Reprenons les mêmes données de l'exemple n°1 et supposons que le prix de vente soit égal à 750000 dinars.

Dans ce cas les droits dus sont liquidés comme suit :

- **Minimum de perception au titre du droit d'enregistrement** : (03 pages X 25D) X 04 copies = 300D
- **Droit d'enregistrement** : $(750000D - 300000D) \times 3\% = 13500 D$
Dans ce cas est perçu le montant du droit d'enregistrement proportionnel puisqu'il est supérieur au montant du minimum de perception.
- **Droit d'inscription foncière** : $750000D \times 1\% = 7500 D$
- **Droit de timbre** : (02 feuilles X 5D) X 04 copies = 40 D
- **Le droit d'enregistrement complémentaire** : (prévu au n°10 bis de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre) : $750000D \times 2\% = 15000 D$