REPUBLIQUE TUNISIENNE
MINISTERE DES FINANCES
Direction Générale des Etudes
et de la Législation Fiscales

NOTE COMMUNE N° 41/2005

OBJET : Commentaire des dispositions de l'article 60 de la loi n° 2004-90 du 31 décembre 2004 portant loi de finances pour l'année 2005.

R E S U M E

Rationalisation des avantages fiscaux au titre de la plus-value immobilière

I . La loi n° 2004-90 du 31 décembre 2004 portant loi de finances pour l'année 2005 a :

- supprimé l'exonération relative à la plus-value immobilière provenant de la cession des biens hérités et soumis ladite plus-value à l'impôt au taux réduit de **5%** ***(article 60).***

- limité l'exonération de la plus-value provenant de la cession de l'habitation principale à la première opération de cession d'un seul local à usage d'habitation ***(article. 60).***

II. Les dispositions de l'article 60 s'appliquent aux opérations de cession effectuées à partir du 1er janvier 2005 ***(article 89).***

L'article 60 de la loi de finances pour l'année 2005 a prévu des dispositions fiscales relatives à la plus value immobilière, et ce, en ce qui concerne les biens hérités et l'habitation principale.

La présente note a pour objet de rappeler les dispositions en vigueur avant le premier janvier 2005 en la matière et de commenter les dispositions de l'article 60 susvisé.

I. REGIME EN VIGUEUR AU 31 DECEMBRE 2004

En vertu des dispositions de l'article 27 du code de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur les sociétés, la plus value de cession des droits sociaux dans les sociétés immobilières, des terrains à bâtir situés dans les plans d'aménagement urbain, dans les périmètres d'intervention foncière et dans les périmètres de réserves foncières ou d'immeubles bâtis est soumise à l'impôt sur le revenu au titre de la plus value immobilière. Toutefois, la plus-value provenant notamment de la cession de l'habitation principale dans la limite d'une superficie globale ne dépassant pas 1000 m^2 y compris les dépendances bâties et non bâties et de la cession des biens hérités est exonérée de l'impôt sur le revenu.

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

1) En ce qui concerne les biens hérités

L'article 60 de la loi de finances pour l'année 2005 a mis fin à l'exonération de la plus-value provenant de la cession des biens hérités.

a) Modalités de détermination de la plus-value provenant de la cession des biens hérités

La plus-value immobilière imposable est déterminée conformément aux dispositions de l'article 28 du code de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur les sociétés, elle est égale à la différence entre le prix de cession des biens hérités et le prix de revient majoré de 10% par année de détention.

L'article 60 de la loi de finances pour l'année 2005 a fixé le prix de revient des biens hérités sur la base de **la valeur déclarée dans les déclarations déposées au titre des mutations par décès.**

b) Taux de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière provenant de la cession des biens hérités.

L'article 60 susvisé a fixé le taux de l'impôt au titre de la plus-value immobilière provenant de la cession des biens hérités à **5% dans tous les cas et quelle que soit la période de détention**.

Exemple n°1 :

Supposons que le défunt « A » ait décédé le 06 mai 2003 et qu'il ait laissé pour son fils et seul héritier « B » un local à usage professionnel et supposons que M. « B » ait déposé la déclaration de succession le 3 novembre 2003, en fixant la valeur du local à 200.000D et qu'il ait cédé le 10 juillet 2005 ledit local pour une valeur de 280.000D

Dans ce cas, la plus-value soumise à l'impôt et l'IR dû à ce titre sont déterminés comme suit :

* Détermination des droits d'enregistrement sur les successions au titre dudit local.

- Valeur déclarée du local : 200 000 D
- Meubles meublant (5%) 10 000 D
- Valeur brute 210 000 D
- Abattements :
  - 5000D pour l'enfant vivant
  - Frais funéraires : 500D

- Valeur nette immobilière des biens hérités : 210 000 D – 5 500 D = 204 500 D
- Droits d'enregistrement : 204 500 D x 2,5% = 5 112,500 D
- Droits d'enregistrement relatifs au local $\frac{200\,000\ D}{210\,000\ D}$ x 5112,500D= 4 869,048 D

* Détermination du prix de revient du local hérité

200 000 D + 4.869,048 = 204 869,048D

* Actualisation du prix de revient par application du taux de 10% par année de détention

- période de détention du local du 6 mai 2003 au 10 juillet 2005 soit 785 jours.

- prix de revient actualisé

$$204\,869{,}048 + \frac{204\,869{,}048 \times 10 \times 785}{36\,000} = 249\,541{,}882\ D$$

* Plus-value réalisée

Prix de cession – prix de revient actualisé

280 000 D – 249 541,882 D = 30 458,117 D

* Impôt sur le revenu dû au titre de la plus-value

30 458,117 D x 5% = 1 522,905 D

c- Cas d'exonération de la plus-value provenant de la cession des biens hérités

Dans le cas où l'opération de cession de biens hérités porte sur un bien immobilier dont la plus-value provenant de sa cession est exonérée de l'impôt, la plus-value réalisée de la cession desdits biens sera exonérée de l'impôt, il s'agit des opérations de cession :

- entre conjoints ;
- entre ascendants et descendants ;
- dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique ;
- des terrains situés à l'intérieur des périmètres de réserves foncières au profit des bénéficiaires du droit de priorité d'achat soit l'Etat, les collectivités locales et les agences foncières.

Exemple n°2 :

Reprenons les données de l'exemple n°1 et supposons que la cession ait été faite au profit de l'un des enfants de l'héritier.

Dans ce cas, la plus-value réalisée à ce titre n'est pas soumise à l'impôt. Toutefois, l'intéressé reste tenu de déposer la déclaration y relative.

2) En ce qui concerne l'habitation principale

En vertu des dispositions de l'article 60 de la loi de finances pour l'année 2005 l'exonération de la plus-value provenant de la cession de l'habitation principale a été remplacée par l'exonération de la plus-value provenant de la première opération de cession d'un seul local à usage d'habitation et dans les mêmes limites, soit dans la limite d'une superficie globale n'excédant pas 1000 m^2 y compris les dépendances bâties et non bâties.

La première opération de cession d'un seul local à usage d'habitation désigne la première opération de cession effectuée par le contribuable à partir du 1er janvier 2005.

L'exonération couvre tout local cédé à usage d'habitation qu'il soit principal ou secondaire.

Exemple n°3 :

Reprenons les données de l'exemple 1 et supposons que le défunt « A » ait laissé 3 enfants de sexe masculin et que l'héritage se compose :

- d'une habitation principale d'une valeur de 160.000D
- d'un terrain à bâtir d'une valeur de 70.000D
- et d'une habitation secondaire d'une valeur de 120.000D.

Hypothèse 1 :

Supposons que les héritiers aient cédé en date du 15 mai 2005 l'habitation principale pour une valeur de 300.000D et l'habitation secondaire le 10 juillet 2005 pour une valeur de 250.000D

Dans ce cas, la plus-value provenant de la cession de l'habitation principale est exonérée de l'impôt puisqu'il s'agit d'une première opération de cession d'un local à usage d'habitation, alors que la plus-value provenant de la cession de l'habitation secondaire reste imposable et ce comme suit :

- valeur des biens hérités
  160.000D + 120.000D + 70.000D = 350.000D

- meubles meublant (5%) = 17.500D

- valeur brute des biens hérités
  350.000D + 17.500D= 367.500D

- abattements
- frais funéraires : 500D
- exonérations (l'habitation principale) : 160.000D

- valeur nette des biens hérités
  367.500D – (160.000D + 500D) = 207.000D

- droits d'enregistrement dus par chacun des héritiers
- (207.000D x 1/3) – 5.000D (montant de l'abattement) = 64.000D x 2,5% = 1.600D
- droits d'enregistrement exigible sur la succession :
  1.600 D x 3 = 4.800D

- part de la résidence secondaire dans les biens hérités déduction faite des biens exonérés

$$\frac{120\ 000D}{367\ 500D - 160\ 000D} = 57{,}83\%$$

- droits d'enregistrement relatifs à la résidence secondaire
  4800D x 57,83% = 2 775,840D

- prix de revient de la résidence secondaire
  120.000D + 2.775,840D = 122.775,840D
- actualisation du prix de revient de la résidence secondaire

$$122\ 775{,}840 + \frac{122\ 775{,}840D \times 10 \times 785}{36000} = 149\ 547{,}794\ D$$

- Plus value provenant de la cession de la résidence secondaire
  250.000D – 149.547,794D = 100.452,206D

- impôt exigible au titre de la plus-value
  100.452,206D x 5% = 5.022,610D

Hypothèse 2 :

Supposons que les héritiers n'ont pas procédé à des cessions immobilières à partir du 1er janvier 2005 et qu'ils aient cédé en date du 28 mai 2005 l'habitation secondaire pour une valeur de 250.000D et l'habitation principale le 10 juillet 2005 pour une valeur de 300.000D

Dans ce cas, la plus-value provenant de la cession de l'habitation secondaire est exonérée de l'impôt puisqu'il s'agit d'une première opération de cession d'un local à usage d'habitation, alors que la plus-value provenant de la cession de l'habitation principale reste imposable et ce comme suit :

- Plus value provenant de la cession de la résidence principale :
  prix de cession - prix de revient actualisé sans prendre en considération les droits d'enregistrement puisque l'habitation principale est exonérée .

- actualisation du prix de revient

$$160\,000\,D + \frac{160\,000D \times 10 \times 785}{36\,000} = 194\,888{,}888D$$

- plus-value réalisée :
  300 000D – 194 888,888D = 105 111,112D

- impôt exigible au titre de la plus-value
  105 111,112D x 5% = 5 255,555D

III. DATE D'EFFET DES NOUVELLES MESURES

Les nouvelles dispositions relatives à la plus-value provenant de la cession des biens hérités et du local destiné à l'habitation s'appliquent aux opérations de cession effectuées à partir du premier janvier 2005.

LE DIRECTEUR GENERAL DES ETUDES
ET DE LA LEGISLATION FISCALES

Signé : Emna GHARBI