

Les avantages fiscaux consentis aux constructeurs d'habitations en Tunisie

Il est bon de préciser, dès le début, que la présente étude porte uniquement sur les avantages fiscaux accordés aux particuliers et aux sociétés ou personnes morales qui construisent à usage d'habitation, à l'exclusion des sociétés H.B.M. et H.L.M. et des Offices militaires, maritimes et aéronautiques de logements, qui bénéficient d'un régime fiscal distinct.

Pour remédier à la crise du logement et favoriser le développement des constructions nouvelles, le Gouvernement Tunisien a pensé qu'il était nécessaire de compléter la politique d'aide et de crédits instaurée en 1950 dans la Régence à la suite de la création du Fonds d'Aide à la Construction d'Immeubles d'Habitation, par la suppression ou la réduction de certains des impôts qui pèsent sur les constructeurs.

A la vérité, diverses mesures d'ordre fiscal destinées à encourager la construction d'immeubles d'habitation avaient déjà été adoptées dans ce pays entre 1939 et 1949. Cependant, les dispositions intervenues dans la Métropole et en Algérie au cours des années 1950 et 1951 ont amené les pouvoirs publics à élargir considérablement le champ d'application des mesures existantes.

Le plan de cette étude comprendra donc deux parties : la première sera consacrée aux avantages fiscaux accordés par la législation antérieure à 1952 et la seconde traitera des dispositions contenues dans le décret du 29 septembre 1952, tel que complété et modifié par le décret du 30 mars 1953.

PREMIERE PARTIE

AVANTAGES FISCAUX RESULTANT DE LA LEGISLATION ANTERIEURE A 1952

I. — DECRET DU 3 AOUT 1939

Les allègements fiscaux prévus par ce texte, bien qu'ayant principalement une valeur historique, méritent cependant d'être signalés. Ce sont les suivants :

1° Le droit de mutation à titre onéreux des biens immeubles est

réduit de moitié, d'une part pour les acquisitions de terrains et d'autre part, pour les acquisitions de bâtiments destinés à être démolis et de leurs dépendances non bâties ne dépassant pas 1.000 m², à la condition :

a) que l'acte constatant l'acquisition soit enregistré avant le 1^{er} janvier 1942 ;

b) qu'il contienne la déclaration que le terrain est destiné à la construction de maisons destinées exclusivement à l'habitation ou que le bâtiment acquis sera démoli et remplacé par un immeuble neuf destiné à l'habitation, étant entendu, dans les deux cas, que le rez-de-chaussée pourra être loué commercialement ;

c) que les maisons soient construites conformément aux règlements sanitaires en vigueur avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date de l'acte ;

d) que, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux ans, les parties justifient, par la production au Receveur de l'Enregistrement, d'un certificat établi soit par le Vice-Président de la Municipalité de la situation de l'immeuble, soit par le Contrôleur Civil intéressé, soit par l'Officier Chef du Bureau des Affaires Indigènes, pour les Territoires du Sud, que la construction est entièrement à usage d'habitation, sauf l'additif ci-dessus concernant le rez-de-chaussée, qu'elle est complètement terminée et en état d'être habitée dans toutes ses parties ;

2° Le droit de mutation à titre onéreux des biens immeubles est supprimé pour la première mutation à titre onéreux des immeubles dont la construction a été commencée entre le 1^{er} juillet 1939 et le 1^{er} février 1940 et achevée avant le 1^{er} mai 1941, à la condition que cette première mutation soit enregistrée avant le 1^{er} février 1955.

Le même droit est réduit des trois quarts pour la première mutation à titre onéreux des immeubles dont la construction aura été commencée après le 1^{er} février 1940 à la condition que cette première mutation soit enregistrée avant le 1^{er} février 1955.

3° Pour l'assiette des droits d'enregistrement exigibles sur les donations entre vifs enregistrées avant le 1^{er} février 1955 et autres que les donations entre parents au-delà du 4^e degré, ou entre personnes non parentes, la valeur des immeubles bâtis dont la construction a été commencée entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} février 1940 et achevée avant le 1^{er} mai 1941 n'entre pas en ligne de compte, à la condition que ces immeubles n'aient fait l'objet d'aucune mutation de propriété antérieure.

4° Pour l'assiette des droits de mutation par décès, à l'exception de ceux perçus sur les successions entre parents au-delà du 4^e degré ou entre personnes non parentes, la valeur des immeubles bâtis dont la construction a été commencée entre le 1^{er} juillet 1939 et le 1^{er} février 1940 et achevée avant le 1^{er} mai 1941, n'entre pas en ligne de compte à la condition que ces immeubles n'aient fait l'objet d'aucune mutation de propriété antérieure.

II. — DECRET DU 28 OCTOBRE 1948

Ce décret prévoit en son Titre II diverses réductions ou exemptions temporaires ou définitives portant sur la taxe locative et sur les droits d'enregistrement perçus à l'occasion de la première mutation à titre gratuit ou onéreux des immeubles d'habitation.

1° Dispositions concernant la taxe locative

Les constructions nouvelles, surélévations et agrandissements commencés et non encore terminés à la promulgation du décret susvisé ou entrepris postérieurement à cette date, bénéficient d'une exemption temporaire de 15 ans, à la condition qu'ils soient achevés avant le 1^{er} mai 1954. Sont expressément exclus du bénéfice de ces dispositions :

a) les immeubles ou portions d'immeubles affectés à un autre usage que l'habitation ;

b) les habitations d'agrément, de plaisance ou servant à la villégiature ;

c) les locaux reconstruits au titre des dommages de guerre pour la partie du coût de reconstitution financée par l'Etat.

De plus, les constructions nouvelles, surélévations et agrandissements qui seront achevés ou entrepris postérieurement à la promulgation du décret en cause ne pourront être imposés à la taxe locative que dans la limite de 10% de leur valeur locative brute.

2° Dispositions concernant les droits d'enregistrement

Bénéficient de l'exonération de tous droits d'enregistrement, lors de leur première mutation à titre gratuit entre parents en ligne directe, les immeubles ou portions d'immeubles — autres que ceux qui seront reconstruits au titre des dommages de guerre — en cours de construction à la date de promulgation du décret susvisé du 28 octobre 1948 ou à édifier postérieurement à cette date, pourvu qu'ils répondent aux deux conditions suivantes :

a) être achevés avant le 1^{er} mai 1954 ;

b) être affectés à l'habitation à concurrence au moins des 3/4 de la superficie développée.

Bénéficient de la même exonération, lors de leur première mutation ou attribution par voie de partage :

— les appartements distraits d'immeubles ou de portions d'immeubles collectifs — autres que ceux qui seront reconstruits au titre des dommages de guerre — en cours de construction à la date de promulgation du décret du 28 octobre 1948 ou à édifier postérieurement à cette date, à la condition, toutefois, que les dits immeubles soient complètement achevés avant le 1^{er} mai 1954 ;

— les maisons d'habitation individuelles — autres que celles qui seront reconstruites au titre des dommages de guerre — dont la superficie d'ensemble n'excède pas 1.000 m² (y compris les dépendances bâties et non bâties) à condition d'une part qu'elles soient édifiées et achevées avant le 1^{er} mai 1954 et d'autre part qu'elles soient construites sur un terrain faisant partie d'un lotissement régulièrement agréé.

III. — DECRET DU 23 MAI 1949

Les articles 58 à 61 de ce texte autorisent la restitution de la moitié du droit de mutation à titre onéreux des biens immeubles perçu sur les acquisitions de terrains destinés en totalité ou partiellement à la construction des locaux d'habitation. Ces articles ont été abrogés et remplacés par des dispositions insérées dans le décret du 29 septembre 1952 dont nous allons maintenant aborder l'examen.

DEUXIEME PARTIE

AVANTAGES FISCAUX RESULTANT DE LA LEGISLATION DE 1952-1953

Ces avantages, d'inspiration métropolitaine, sont très importants et dénotent la volonté du législateur de s'engager dans une politique hardie d'aide à la construction ; ils s'étendent tant au domaine des droits d'enregistrement, qu'à celui des impôts personnels et sur le revenu.

I. — DROITS D'ENREGISTREMENT

L'étendue des exonérations ou réductions portant sur les droits d'enregistrement varie selon la nature de l'opération :

1° Remembrements fonciers

Aux termes de l'article 21 du décret du 29 septembre 1952, « les actes, pièces et écrits relatifs à la réalisation de remembrements fonciers opérés conformément à la réglementation relative à l'architecture et à l'urbanisme et portant sur des terrains destinés à la construction de maisons d'habitation sont exonérés de tous droits de timbre et d'enregistrement ».

Cette disposition n'appelle pas de commentaire particulier.

2° Sociétés à objet déterminé

L'article 25 du décret précité prévoit l'enregistrement, au droit fixe de 1.000 francs, des actes de constitution de sociétés ayant pour objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion ou l'entretien de ces immeubles ainsi divisés même si ces sociétés n'ont pas pour but de partager un bénéfice, à la condition que ces actes ne portent aucune transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes.

De plus, lorsque les sociétés visées ci-dessus font à leurs membres, par voie de partage en nature à titre pur et simple, attribution exclusive en propriété de la fraction des immeubles qu'elles ont construits ou acquis et pour laquelle ils ont vocation, cette attribution est enregistrée gratis, à la condition qu'elle intervienne dans les quatre années de la constitution des dites sociétés.

3° Première mutation à titre onéreux de certains immeubles à usage d'habitation

Bénéficie de l'exonération du droit d'enregistrement, la première mutation à titre onéreux des immeubles — autres que ceux qui seront reconstruits au titre des dommages de guerre — dont la construction aura été commencée postérieurement au 1^{er} juin 1951 et achevée avant le 1^{er} janvier 1957 et dont les 3/4 au moins de la superficie totale seront affectés à l'usage d'habitation.

Le bénéfice de cette disposition est soumis par l'article 28 du décret du 29 septembre 1952 à la production :

a) à l'appui de l'acte ou de la déclaration de mutation, d'une copie certifiée conforme par l'autorité compétente du permis de construire ou d'un certificat enregistré sans frais attestant l'ouverture des travaux et délivré soit par le Contrôleur Civil intéressé, soit par l'Officier, Chef du Bureau des Affaires Indigènes, pour les Territoires du Sud ; pour être valable, ce certificat doit être enregistré au bureau de l'Enregistrement de la situation des biens, dans les 3 mois de l'ouverture des travaux ;

b) d'un certificat du Vice-Président de la Municipalité, du Contrôleur Civil ou de l'Officier, Chef du Bureau des Affaires Indigènes, enregistré sans frais au bureau de l'Enregistrement de la situation des biens avant le 1^{er} mars 1957, précisant la désignation de l'immeuble, les nom, prénoms et domicile du propriétaire ainsi que la date d'achèvement de la construction et attestant que cette dernière est, à concurrence des 3/4 au moins de la superficie totale, à usage d'habitation, qu'elle est complètement terminée et en état d'être habitée dans toutes ses parties.

4° Deuxième mutation à titre onéreux de certains immeubles à usage d'habitation

Lorsque la première mutation des immeubles dont il a été question au paragraphe précédent se produit dans le délai de deux ans à partir de leur achèvement, la deuxième mutation de ces immeubles est assujettie au droit d'enregistrement réduit de moitié.

5° Suppression de certaines obligations résultant du décret du 28 octobre 1948

L'article 30 du décret du 29 septembre 1952 supprime l'obligation imposée par le décret du 28 octobre 1948 aux acquéreurs ou co-partageants de certains locaux à usage d'habitation d'occuper personnellement les appartements, maisons ou villas et de ne pas les aliéner pendant les 5 années suivant l'acquisition ou le partage.

6° Mutation à titre gratuit de certains immeubles

Les dispositions contenues à ce point de vue dans l'article 31 du décret du 29 septembre 1952 élargissent le champ d'application des mesures édictées par le décret du 28 octobre 1948 ; en effet, d'une part la première mutation à titre gratuit entre époux des immeubles ou portion d'immeubles en cours de construction à la date du décret ou

à édifier postérieurement, est exonérée de tous droits d'enregistrement et d'autre part, le délai dans lequel les constructions doivent être achevées est reporté au 31 décembre 1956 au lieu du 30 avril 1954.

7° Acquisition de terrains

Comme indiqué dans la première partie de cette étude, l'article 33 du décret du 29 septembre 1952 a refondu les dispositions insérées dans les articles 58 à 61 du décret du 23 mai 1949 ; celles-ci se présentent actuellement de la manière suivante :

Les acquéreurs de terrains bénéficient de la restitution du droit de mutation à titre onéreux de biens immeubles, à la condition :

a) que l'acte constatant l'acquisition soit enregistré avant le 1^{er} janvier 1957 :

b) que le terrain soit destiné à la construction de maisons dont les 3/4 au moins de la superficie totale seront affectés à l'habitation ;

c) que les maisons soient construites avant l'expiration d'un délai de 4 ans à compter de la date de l'acte.

Il faut noter cependant que la restitution du droit de mutation n'est pas applicable aux terrains destinés à la construction de maisons individuelles si la superficie de ces terrains est supérieure à 1500 m² ; par contre, elle s'applique sans limitation de superficie aux terrains destinés à la construction de maisons collectives, à la condition que les immeubles à édifier couvrent, avec leurs cours et jardins, la totalité des terrains acquis.

Remarquons également que le bénéfice de la mesure s'étend aux ventes de terrains déjà bâtis lorsque :

a) les immeubles existants sont reconnus vétustes ou insalubres et sont remplacés ou complétés, dans le même délai de 4 ans, par des constructions nouvelles offrant des capacités de logement deux fois plus importantes ;

b) les immeubles existants, sans être reconnus vétustes ou insalubres, sont destinés à être démolis. Dans ce cas, l'acte constatant l'acquisition doit contenir la déclaration que les bâtiments acquis seront démolis et remplacés par un immeuble neuf destiné à l'habitation.

Pour obtenir la restitution du droit de mutation, les intéressés doivent établir une demande à laquelle sera joint un certificat délivré soit par le Vice-Président de la Municipalité de la situation des biens, soit par le Contrôleur Civil intéressé, soit par l'Officier Chef du Bureau des Affaires Indigènes pour les territoires du Sud, attestant que la construction est affectée à concurrence des trois quarts au moins de sa superficie totale, à usage d'habitation, qu'elle est complètement terminée et en état d'être habitée dans toutes ses parties. Ce certificat mentionnera également la désignation du terrain ou du bâtiment avec référence à l'acte d'acquisition.

Signalons enfin que, pour être recevable, la demande en restitution doit être faite au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai de 4 ans à compter de la date de l'acte.

II. — IMPOTS PERSONNELS ET SUR LES REVENUS

Du point de vue des impôts personnels et sur les revenus, le décret du 29 septembre 1952 tel que modifié par le décret du 30 mars 1953 comprend trois sortes de dispositions concernant :

A) les sociétés et particuliers se livrant à des opérations de lotissement ;

B) les sociétés de construction en co-propriété divisée ;

C) les prêts consentis et les emprunts contractés par le Fonds d'Aide à la construction.

A. — SOCIÉTÉS ET PARTICULIERS SE LIVRANT A DES OPÉRATIONS DE LOTISSEMENT

En l'état actuel de la doctrine administrative et hormis certains cas particuliers, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou sociétés qui procèdent au lotissement et à la vente de terrains leur appartenant, et ne provenant pas de donation ou succession, sont en principe assujetties, suivant la nature juridique de l'entreprise, à la patente ou à l'impôt sur les bénéfices des professions non commerciales, à l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières, et enfin à la contribution personnelle d'Etat.

L'article 22 nouveau du décret du 29 septembre 1952, sans s'écarter des principes établis, prévoit, cependant, diverses atténuations aux impositions considérées. C'est ainsi que, d'une manière générale, pourront bénéficier d'une exonération partielle, les plus-values de l'espèce réalisées à l'occasion de la vente par lots, de terrains pour lesquels l'autorisation de lotir a été accordée avant ou après le 1^{er} janvier 1952 et à condition que cette vente soit intervenue dans un certain délai.

Les principes qui régissent cette exonération sont les suivants :

1^o Bénéficiaires de l'exonération

Ce sont les personnes physiques, d'une part, et les sociétés ou personnes morales d'autre part, à la condition que les unes et les autres soient propriétaires des terrains et que ceux-ci soient vendus par lots et non globalement.

2^o Portée de l'exonération

Celle-ci varie d'une part selon la qualité du lotisseur (sociétés ou personnes morales et particuliers) et d'autre part, selon la date à laquelle est réalisée la vente des terrains.

a) Sociétés ou personnes morales

Les plus-values résultant des opérations de lotissement et de vente de terrains ne sont comprises dans les revenus imposables pour l'assiette de la patente et le cas échéant, de l'impôt sur les bénéfices des professions non commerciales que :

— pour la moitié de leur montant, si la vente intervient au cours des années 1952 ou 1953 lorsque l'autorisation de lotir a été accor-

dée avant le 1^{er} janvier 1952, et dans les deux premières années qui suivent la date de l'autorisation de lotir, si cette dernière a été accordée du 1^{er} janvier 1952 ;

— *pour les deux tiers de leur montant*, si la vente intervient au cours des années 1954 ou 1955 lorsque l'autorisation de lotir a été accordée avant le 1^{er} janvier 1952, et dans les troisième et quatrième années qui suivent la date de l'autorisation de lotir si cette dernière a été accordée à compter du 1^{er} janvier 1952.

Notons que, dans le silence des textes, les plus-values dont il s'agit demeureront pour leur totalité soumises aux règles de droit commun en ce qui concerne l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières et la contribution personnelle d'Etat.

b) Personnes physiques

Les plus-values de l'espèce ne sont comprises dans les revenus imposables de ces assujettis tant à la patente, ou le cas échéant à l'impôt sur les bénéfices des professions non commerciales, qu'à la contribution personnelle d'Etat, que :

— *pour le quart de leur montant*, si la vente intervient au cours des années 1952 ou 1953 lorsque l'autorisation de lotir a été accordée avant le 1^{er} janvier 1952 et dans les deux premières années qui suivent la date de l'autorisation de lotir si cette dernière a été accordée à compter du 1^{er} janvier 1952 ;

— *pour le tiers de leur montant*, si la vente intervient au cours des années 1954 ou 1955 lorsque l'autorisation de lotir a été accordée avant le 1^{er} janvier 1952, et dans les troisième et quatrième années qui suivent la date de l'autorisation de lotir si cette dernière a été accordée à compter du 1^{er} janvier 1952.

B. — SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION EN CO-PROPRIÉTÉ DIVISÉE

Afin d'inciter ces sociétés à attribuer rapidement à leurs membres la pleine propriété de la fraction d'immeubles construits ou acquis par elles, et pour laquelle ils ont vocation, l'article 26 du décret du 29 septembre 1952 tel que modifié par l'article 19 du décret du 30 mars 1953 prévoit que les plus-values pouvant résulter de telles attributions sont exonérées, dans les conditions ci-dessous définies, soit tout à la fois de l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières et de la contribution personnelle d'Etat, soit uniquement de l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières.

1° Sociétés susceptibles de bénéficier de l'exonération

Ce sont les sociétés dont l'objet statutaire et effectif consiste dans la construction ou l'acquisition d'immeubles destinés à être attribués par fraction aux seuls associés.

Pour bénéficier de l'exonération, il faut en outre que les attributions soient :

- exclusivement faites aux associés ;
- effectuées en pleine propriété divisée ;

- proportionnelles pour chaque associé à ses droits sociaux ;
- réalisées par voie de partage en nature, à titre pur et simple. Elles ne peuvent en effet consister qu'en la remise, sans soulte, à l'associé de la fraction pour laquelle il a vocation.

2° Portée de l'exemption

Elle est différente suivant qu'il s'agit de sociétés constituées soit antérieurement au 30 septembre 1952, soit postérieurement à cette date.

a) Sociétés constituées antérieurement au 30 septembre 1952

Pour les sociétés de l'espèce, les plus-values résultant de l'attribution à leurs membres, dans les conditions ci-dessus exposées, de la fraction de l'immeuble construit, ou acquis, à cet effet, sont exonérées de l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières.

Le bénéfice de cette exonération est, toutefois, subordonné à la condition que le partage soit constaté dans un seul acte enregistré avant l'expiration :

- d'un délai d'un an, à compter du 30 septembre 1952, pour les sociétés constituées antérieurement au 30 septembre 1949 ;

- d'un délai de 4 ans à compter de la date de constitution, si cette date se situe entre le 30 septembre 1949 et le 30 septembre 1952.

Il convient de noter, par ailleurs, que les plus-values, ainsi exonérées de la taxe sur le revenu des valeurs mobilières, demeurent soumises à la contribution personnelle d'Etat d'après les règles du droit commun.

b) Sociétés constituées postérieurement au 30 septembre 1952

Les plus-values considérées sont, pour leur totalité, exonérées tant de l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières que de la contribution personnelle d'Etat, lorsque le partage de l'immeuble aura été réalisé, entre les associés, dans les quatre années de la constitution de la société.

Rien ne s'oppose cependant, à ce que des partages partiels purs et simples interviennent à cet égard, même à des dates différentes, sous la seule réserve que l'attribution complète de l'immeuble aux associés, par fractions divisées, soit effectuée en totalité dans les limites du délai imparti. Faute de ce faire, le régime auquel auraient été soumis les partages partiels serait sujet à révision.

C. — PRETS ET EMPRUNTS DU FONDS D'AIDE A LA CONSTRUCTION

Le Fonds d'aide à la construction d'immeubles d'habitation institué par le décret du 17 décembre 1950, est appelé, par sa nature, à consentir des prêts et à contracter des emprunts.

L'article 32 du décret du 29 septembre 1952 exonère, à cet égard, de l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières :

- les intérêts des prêts consentis par le Fonds, d'une part ;

— les intérêts et revenus, distribués, des emprunts contractés par ce même Fonds, d'autre part.

Bénéficient, ainsi, de cette exonération, qui ne s'étend pas à la contribution personnelle d'Etat, les intérêts et tous autres produits de l'espèce, échus ou distribués à compter du 30 septembre 1952.

CONCLUSION

Ainsi que l'on a pu s'en rendre compte au fil de cette étude, les allègements fiscaux prévus en Tunisie au bénéfice de ceux qui construisent à usage d'habitation sont nombreux et importants ; s'ajoutant aux mesures concernant le crédit et les primes à la construction, ils doivent normalement permettre à la Régence de résoudre d'une manière satisfaisante le problème de l'habitat.

L'effort accompli par le Gouvernement sur le plan fiscal dans le domaine de la construction, doit être d'autant plus souligné qu'il se produit à un moment difficile de la conjoncture budgétaire ; souhaitons que le public sache reconnaître l'étendue de cet effort et qu'il contribue puissamment au succès final de l'opération poursuivie par les pouvoirs publics.

Jules GUETTA,

Licencié en droit,

Administrateur à la Direction des Finances.