



**VENTES DES LOGEMENTS RÉALISÉS PAR LES
PROMOTEURS IMMOBILIERS :
*PROBLÉMATIQUE DE LA SOUMISSION À
UNE NOUVELLE TVA***

Introduction

Une nouvelle taxe¹ sur la valeur ajoutée sera appliquée sur les ventes des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation et réalisés par les promoteurs immobiliers ; cette TVA va atteindre un taux de 19%. Craignant les effets inflationnistes qui pourraient résulter de ce nouveau régime applicable aux opérations de ventes des immeubles bâtis à usage d'habitation, les promoteurs immobiliers ont dénoncé au départ le principe même de l'imposition.

Il revient à l'administration fiscale de clarifier cette disposition par le mécanisme des notes communes ayant pour but de publier les précisions nécessaires pour chaque mesure. Toutefois, l'administration fiscale n'a pas publié de note avant le début du mois d'avril².

D'après la note commune N°22/2018, l'administration fiscale a considéré que les promoteurs immobiliers agréés ne sont pas de nouveaux assujettis et par conséquent n'ont pas le droit à déduction de la TVA sur le stock de départ³.

Dans l'optique d'un recours contre cette taxe, les promoteurs immobiliers ont procédé à l'application de l'article 9 du code de la TVA relatif à la déduction afin d'éviter de supporter des charges supplémentaires par le citoyen dans un contexte marqué par le blocage des ventes de logements qui a duré plus de deux mois.

La présente note a pour objet de présenter une lecture objective de la problématique qui ne cesse de susciter l'inquiétude aussi bien des promoteurs immobiliers que des couches moyennes à la recherche d'acquisition d'un premier logement.

¹ Prévus dans la loi de finances pour l'année 2018 dans son article 44

² Note commune N°22/2018 disponible sur : <http://doc-fiscale.finances.gov.tn/cimf-internet/page/document/fr/preview?path=/Notes%20communes/2018/Note%20Commune%20n%C2%B018.pdf>

³ Les entreprises nouvellement assujetties de droit ou par option bénéficient d'un crédit de TVA de départ correspondant à :

- La taxe ayant grevé les biens ne constituant pas des immobilisations corporelles et détenus en stock à la date d'assujettissement : le crédit de départ de TVA pour les éléments en stocks est déterminé à partir des factures d'achat y afférentes. Au cas où le nouvel assujetti se trouve dans l'impossibilité d'identifier le montant de la TVA ayant grevé les produits en stocks sur la base des factures d'achats, il détermine le crédit de départ par application du taux de TVA en vigueur à la date d'assujettissement partant du prix d'achat TTC ;
 - La totalité de la taxe ayant grevé les biens constituant des immobilisations corporelles qui n'ont pas encore été utilisées à la date de l'assujettissement ;
 - Une partie de la taxe ayant grevé les immobilisations en cours d'utilisation correspondante à la TVA ayant grevé ces biens diminués de 1/10 par année civile ou fraction d'année civile pour les immeubles et de 1/5 par année civile ou fraction d'année civile pour les autres immobilisations.
- Le crédit de départ est déterminé en faisant abstraction de toute provision pour dépréciation éventuelle sur immobilisations ou sur stocks.

[Source : www.profiscal.com]

Immeubles à usage exclusif d'habitation : Nouvelle législation fiscale en vigueur

Depuis la présentation du projet de loi en Octobre dernier, l'article 28 dudit projet a prévu une TVA de 19% sur les ventes des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation, réalisées par les promoteurs immobiliers. Selon **l'exposé des motifs** de cet article, **l'élargissement du champ d'application de la TVA** s'inscrit dans le cadre de la réforme fiscale en réduisant le champ d'exonération prévu par le code de la TVA dans son tableau A et continuant à lever les exonérations pour l'activité de la promotion immobilière surtout que la loi de finances pour l'année 2017 a prévu un taux de 18% sur les ventes des lots de terrains par les promoteurs immobiliers⁴.

La loi de finances pour l'année 2018 dans sa version finale a prévu un taux de 19% à partir du premier janvier 2020 et un taux de 13% qui s'appliquent à partir du janvier 2018.

En effet, l'article 44 de ladite loi a **mis fin à l'exonération de la TVA relative à la vente des logements par les promoteurs immobiliers⁵ à l'exclusion des logements sociaux** ainsi que leurs dépendances y compris les parkings collectifs attenants à ces immeubles, financés dans le cadre des interventions du fonds de promotion du logement pour les salariés et acquis auprès des promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur.

Observations sur la note commune N°22/2018

La direction des études et de la législation fiscales a publié le 02 avril 2018 la note commune N°22/2018 commentant les dispositions de l'article 44 de la loi de finances pour l'année 2018 relatif à la poursuite de l'élargissement du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

D'après cette note, la DGELF a interprété **d'une manière restrictive** le sous-paragraphe 6 du paragraphe IV de l'article 9 du code de la taxe sur la valeur ajoutée en précisant **que les nouveaux assujettis à la TVA de droit ou par option bénéficient du droit à déduction du crédit de départ de la TVA**. La note commune N°22/2018 a privé les promoteurs immobiliers agréés du droit à déduction de la TVA ayant grevé leur stock de départ, les immobilisations non encore utilisées et les immobilisations corporelles en cours d'utilisation à la date de l'assujettissement.

Le motif retenu par ladite note commune consiste dans le fait que les promoteurs immobiliers agréés n'étaient pas **considérés comme des nouveaux assujettis**, ils ne peuvent pas par conséquent bénéficier du droit à déduction du crédit de départ visé au sous-paragraphe 6 du paragraphe IV de l'article 9 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Cette position soulève les observations suivantes :

- 1) La loi de finances pour l'année 2018 a soumis les ventes des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation réalisées par les promoteurs immobiliers à la TVA à compter du 1^{er} janvier 2018. Partant du principe selon lequel **la TVA s'applique aux opérations, les promoteurs immobiliers** doivent être considérés comme de nouveaux assujettis au

⁴ Article premier, 5) bis du code de la TVA.

⁵ L'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée en vertu des dispositions du numéro 53 du paragraphe I du tableau « A » nouveau annexé au code de la taxe sur la valeur ajoutée **s'appliquait jusqu'à décembre 2017** à ce type d'immeubles

titre de ces opérations et acquièrent ainsi le droit à déduction de la TVA ayant grevé leurs stocks de départ des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation n'ayant pas fait l'objet de promesses de vente avant le 1^{er} janvier 2018.

- 2) Le droit à déduction du crédit de départ par les nouveaux assujettis à la TVA est consacré par les dispositions combinées du paragraphe 1^{er} de l'article 9 du code de la TVA qui dispose que « La taxe sur la valeur ajoutée qui a effectivement grevé les éléments du prix d'une opération imposable est déductible de la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux opérations taxables » et du sous-paragraphe 6 du paragraphe IV de l'article 9 du même code qui dispose que « les nouveaux assujettis de droit ou par option bénéficient de la déduction :
- a) De la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé les biens autres que les immobilisations corporelles, détenus en stock à la date de leur assujettissement.
 - b) De la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé les biens constituant des immobilisations corporelles qui n'ont pas encore été utilisés à la date de leur assujettissement.
 - c) De la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé les biens constituant des immobilisations corporelles en cours d'utilisation... »

La lecture de ces dispositions permet de conclure que **le droit à déduction du crédit de départ de la TVA par les promoteurs immobiliers agréés**, au titre des **immeubles à usage exclusif d'habitation** ou des terrains destinés à la construction des logements autres que les logements sociaux qui demeurent non soumis à la TVA **demeure un droit incontestable**.

- 3) La note commune N°22/2018 qui a considéré que les promoteurs immobiliers n'ont pas droit à un stock de départ n'est opposable qu'aux services de l'administration fiscale en application des dispositions de l'article 54 de la loi des finances pour l'année 2013 et ne peut servir d'un argument suffisant pour priver les promoteurs immobiliers agréés de ce droit.

Cette nouvelle interprétation des dispositions de l'article 9 du code de la TVA régissant le droit à déduction de la TVA par les nouveaux assujettis **constitue un revirement doctrinal inexplicable par rapport à la note commune N°14/2016** qui a confirmé au profit des pharmaciens suite à la soumission des ventes de médicaments au stade de détail à la TVA, le droit à déduction d'un crédit de départ au titre de la TVA, bien que les pharmaciens détaillant étaient auparavant des assujettis partiels.

L'administration fiscale ne pourrait contester la volonté des promoteurs immobiliers agréés de lui opposer de cette note commune en application des dispositions de l'article 54 de la loi de finances pour l'année 2013 qui a consacré l'opposabilité des notes communes aux services de l'administration fiscale.

- 4) Partant à nouveau du principe selon lequel la TVA s'applique aux opérations, le promoteur immobilier qui jusqu'à 31 décembre 2017 n'a réalisé que des opérations de vente des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation n'était pas assujettis à la TVA du fait qu'il ne réalisait pas des opérations soumises à la TVA au sens de l'article 2 du code de la TVA et du fait que les opérations de vente des immeubles à usage exclusif d'habitation autre que les logements sociaux financés par le fond de promotion des

logements sociaux sont devenues soumises à la TVA à partir du premier janvier 2018, ce promoteur est devenu assujetti à la TVA et bénéficie par conséquent du droit de déduction, la position prise par la note commune N°22/2018 sera injuste à son égard.

- 5) Par ailleurs, l'article 6 du code de la TVA fixant l'assiette de la TVA stipule que cette dernière est liquidée sur le prix de vente du bien ou des services tout frais, droits et taxes inclus à l'exception de la TVA. Ce dont il résulte que la TVA ne peut pas être calculée sur une assiette qui comprend déjà la TVA et de ce fait le non octroi d'un crédit de départ à toute personne qui n'était pas concernée par la facturation de la TVA et qui sera tenue de collecter la TVA entraîne la mise en cause des dispositions de l'article 6 du code de la TVA.

Il en résulte que même les promoteurs immobiliers qui étaient assujettis partiels à la TVA avant janvier 2018 du fait qu'ils réalisaient des opérations soumises et d'autres non soumises doivent à partir du premier janvier 2018 bénéficier le même droit à la déduction de la TVA sur les stocks du départ des immobilisations non encore utilisées et les immobilisations en cours d'utilisation en application du principe de la neutralité de la TVA qui doit être appliqué de la même façon aux opérations soumises à la TVA indépendamment de la qualité de la personne qui réalise ces opérations.

Impact de la TVA sur les ventes des immeubles à usage exclusif d'habitation

Ladite disposition a été critiquée par Solidar Tunisie dans sa lecture du projet de loi de finances 2018 en soulignant son impact négatif sur le pouvoir d'achat du citoyen. Elle aurait aussi aggravé les problèmes de remboursement des crédits bancaires accordés aux promoteurs immobiliers surtout que **d'autres mesures qui ont été prévues par des lois de finances antérieures visaient à faciliter l'accès au marché des logements** et à permettre à une vaste catégorie des citoyens d'acheter « leurs premiers logements ».

Le programme du premier logement Le programme du premier logement permet la création d'une ligne de financement d'un montant de 200 millions de dinars au profit des catégories à revenu moyen destinée à l'octroi d'un crédit à des conditions favorables **pour couvrir le besoin d'autofinancement** exigé au bénéficiaire en vue de financer l'acquisition d'un premier logement dont la valeurs ne dépasse pas 200000 dinars.

Cette nouvelle taxation sur le secteur de la promotion immobilière pourrait limiter le nombre des bénéficiaires du programme puisque le plafond de 200 milles dinars ne correspond plus à la réalité du marché⁶. De même pour la mesure de la loi des finances de 2015 relative à la déduction du revenu imposable des intérêts et des commissions payés au titre des prêts

⁶Au sujet du programme du premier logement, la Chambre syndicale de la promotion immobilière, le ministère de l'Équipement et de l'Habitat et les banques ont convenu d'augmenter le revenu mensuel brut plafonné de 10 à 15 fois le SMIG, de permettre l'acquisition d'un logement dont le prix ne dépasse pas les 250 mille dinars contre 200 mille dinars auparavant, et de permettre aux personnes qui ont hérité des biens immobiliers ou des parts dans des biens immobiliers de bénéficier du programme.

relatifs à l'acquisition ou à la construction d'une seule habitation dont le coût d'acquisition ou de construction ne dépasse pas 200.000 dinars.

Par ailleurs, l'application de la TVA aux immeubles à usage d'habitation augmentera aussi le montant du droit d'enregistrement sur les opérations de ventes des biens immeubles (Article 20 du code des droits d'enregistrement et du timbre) étant donné que ce droit est assis sur le prix de l'immeuble toutes taxes comprises.

Plus récemment, l'institut national des statistiques a publié le taux de croissance pour le premier trimestre de l'année 2018⁷ qui démontre une baisse de 5,3% dans les industries manufacturières comme le verre, les matériaux de construction et céramique suite à la diminution de la demande. Ceci s'applique aussi pour le secteur de construction (industries non manufacturières) qui témoigne une baisse de 4,7%.

⁷ Publication en date de 15 mai 2018 disponible sur :
http://www.ins.nat.tn/sites/default/files/publication/pdf/PIB_2018-T1.pdf

Annexe

Mesures fiscales relatives au secteur de la promotion immobilière

LF 2014

Soumission au droit d'enregistrement au taux de 3 % des acquisitions de locaux à usage d'habitation auprès des promoteurs immobiliers et ce , pour les montants dépassant 150 000 dinars

LFC 2015

- ✿ Relèvement du seuil pour l'application du taux de 3% de 150 000 dinars à 200 000 dinars
- ✿ Déduction du revenu imposable des intérêts et des commissions payés au titre des prêts relatifs à l'acquisition ou à la construction d'une seule habitation dont le coût d'acquisition ou de construction ne dépasse pas 200.000 dinars.

La déduction a lieu au niveau de la retenue à la source pour les salariés et les pensionnés.

LF 2016

- ✿ Relèvement du taux du droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement (enregistrement des contrats prescrits) de 1% à 3%
- ✿ Extension du champ d'application du droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement aux déclarations de succession.

LF 2017

- ✿ Institution d'un droit d'enregistrement complémentaire fixé à:
 - 2% exigible sur les ventes et les donations des immeubles dont la valeur est comprise entre 500.000 dinars et 1000.000 dinars
 - 4% pour les montants supérieurs à 1.000.000 dinars

- ✿ Création d'une ligne de financement de 200MD pour le soutien du secteur de l'habitat dans le cadre du programme du premier logement

Régime en matière de TVA dans le secteur de la promotion immobilière :

Régime avant LF2018

Sont soumis au TVA au taux de 18% :

- ✿ La vente de lots effectuée par les lotisseurs immobiliers
- ✿ La vente de lots de terrains par les promoteurs immobiliers
- ✿ Les travaux immobiliers
- ✿ La vente d'immeubles bâtis à usage commercial et administratif par les promoteurs immobiliers

Sont exonérés de TVA :

La vente d'immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation par les promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur, ainsi que leurs dépendances y compris les parkings collectifs attenants à ces immeubles, au profit des personnes physiques ou au profit des promoteurs immobiliers publics.

Apport LF2018

En matière de TVA : soumission à la TVA les locaux à usage d'habitation comme suit:

	En 2018 et 2019	A partir de 2020
<i>La vente des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation, par les promoteurs immobiliers</i>	13%	19%
Exonération des ventes et des promesses de ventes conclues avant le 1er janvier 2018 et ayant date certaine.		
<i>La vente des logements, financés dans le cadre des interventions du fonds de promotion du logement pour les salariés par promoteurs immobiliers</i>	Exonérée	Exonérée

Création d'un fonds de garantie pour les crédits à l'habitat au profit des catégories sociales à revenus irréguliers(art 59)

En matière de financement: création d'un fonds de garantie pour les crédits à l'habitat au profit des catégories sociales à revenus irréguliers

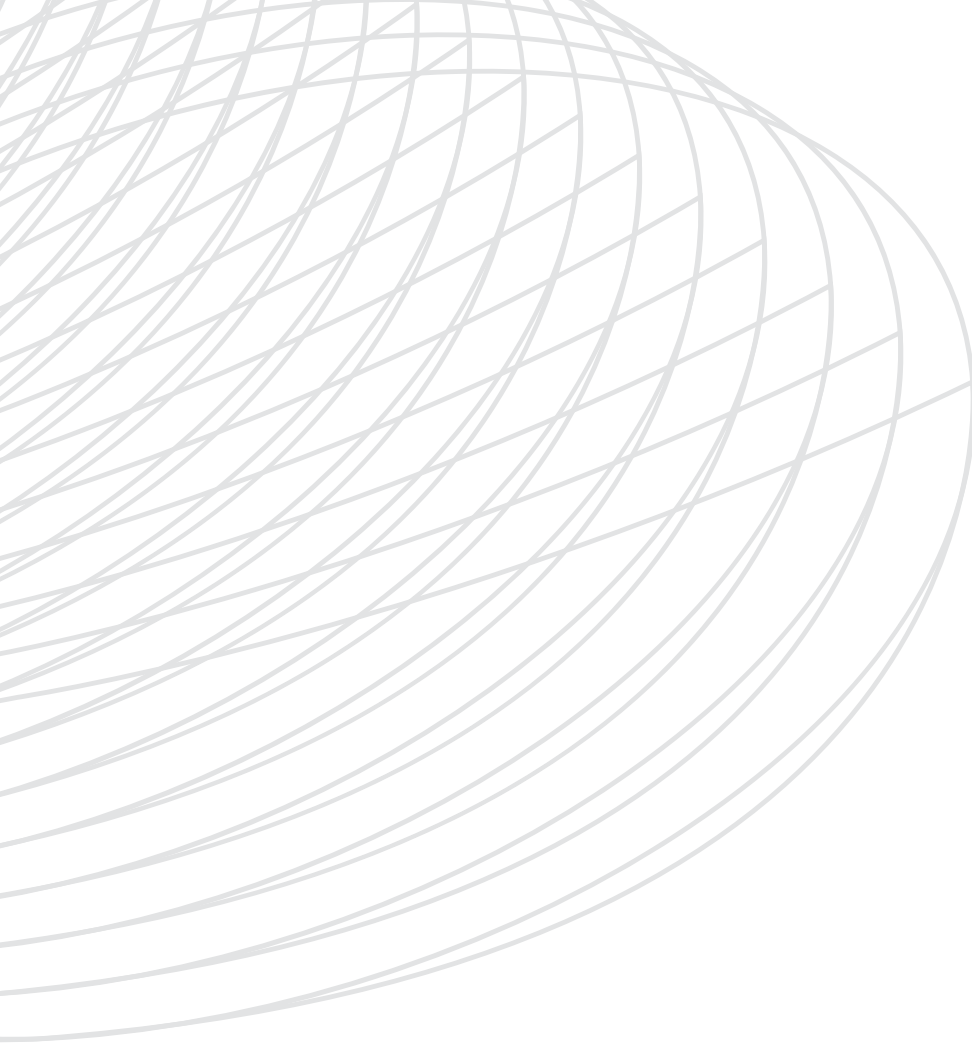
✿ **Montant : 50 MD**

✿ **Bénéficiaires**

- Catégories sociales à revenus irréguliers,

✿ **Objectifs :**

- Garantir les crédits à l'habitat accordés par les banques à condition que la situation foncière des opérations financées dans le cadre du système de garantie soit régularisée et conforme à la réglementation en vigueur dans le domaine de la construction et de l'urbanisme



Solidar

سوليدار تونس Tunisie

35 Rue Hédi Karray, Centre Urbain Nord, 1082, Tunis

TEL +216 36 36 88 87 E-MAIL contact@solidar-tunisie.org

 SolidarTUNISIE  @Solidartn

www.solidar-tunisie.org