



Par : Fayçal DERBEL
Expert-Comptable
Enseignant à l'ISG Tunis



Par : Ines GHEDAMSI
Expert-Comptable
stagiaire

Avantages fiscaux et droits d'enregistrement

INTRODUCTION

Les droits d'enregistrement revêtent le caractère d'une imposition occasionnelle qui dépend de la réalisation d'événements susceptibles de se produire une ou plusieurs fois dans la vie d'une personne physique ou morale.

Au delà de son aspect formel portant transcription sur un registre, l'enregistrement revêt souvent un caractère obligatoire qui donne lieu à la perception d'un impôt : le droit d'enregistrement, ou facultatif, à l'occasion de laquelle est perçu l'impôt nommé : droit d'enregistrement.

Aussi, cette formalité n'est-elle pas dépourvue d'effets juridiques.

En effet, l'enregistrement donne date certaine aux actes sous seing privé à l'égard des tiers et peut constituer pour les parties contractantes un commencement de preuve par écrit. La formalité de l'enregistrement est parfois le préalable à une formalité de publicité. Ainsi, la vente d'un fonds de commerce ne peut être publiée au Journal officiel des annonces légales que si elle est préalablement enregistrée. De même, la vente des immeubles, des droits immobiliers, ou autres biens susceptibles d'hypothèques ou de nantissement, n'est opposable aux tiers que si elle est enregistrée.

Les droits d'enregistrement ont été consacrés au niveau du code des droits d'enregistrement et de timbre, qui prévoit, selon le principe de droit commun, un droit exigible sur les ventes d'immeubles de 5% sur le prix exprimé dans l'acte auquel s'ajoutent les charges, et un droit sur les ventes de fonds de commerce de 2,5%.

De même, les actes de location sont soumis à un droit proportionnel de 1% sur le loyer d'une année.

Toutefois, la législation tunisienne a mis en place divers régimes de faveur qui se manifestent, d'après l'importance de la faveur consentie, soit par une exonération totale, soit par la substitution d'un droit fixe à un droit proportionnel.

Les avantages fiscaux en matière de droits d'enregistrement sont régis, notamment, par les textes suivants :

- Code d'incitations aux investissements ;
- Code des droits d'enregistrement et de timbre ;
- Code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés ;
- Loi n° 88-33 du 3 mai 1988 relative aux avantages fiscaux au profit des partis politiques ;
- Loi n° 89-9 du 1^{er} février 1989 relative aux participations, entreprises et établissements publics ;
- Loi n° 88-92 du 2 août 1988 sur les sociétés d'investissement ;
- Loi n° 85-108 du 6 décembre 1985 portant encouragement d'organismes financiers et bancaires travaillant essentiellement avec les non-résidents ;
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière ;
- Loi n° 94-89 du 26 juillet 1994, relative au leasing ;
- Loi n° 94-90 du 26 juillet 1994 portant dispositions fiscales relatives au leasing, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2001-123 du 28 décembre 2001, portant loi de finances pour l'année 2002.

Nous présenterons dans le cadre de cette communication les principaux avantages fiscaux accordés par les différents textes et codes sus indiqués en matière de droits d'enregistrement et de timbre dans le cadre des mesures d'incitations à l'investissement et de l'initiative d'entreprise (1^{ère} partie). Nous procéderons ensuite à une appréciation globale des régimes d'incitation prévus à cet effet en vue de proposer les éventuelles refontes pouvant être envisagées en la matière (2^{ème} partie).

1^{ère} PARTIE : LES AVANTAGES FISCAUX EN MATIERE DE DROITS D'ENREGISTREMENT & DE TIMBRE : ETAT DES LIEUX

Les avantages prévus par les différents textes et régissant les droits d'enregistrement et de timbre seront examinés à travers les trois chapitres suivants :

- 1- Avantages prévus au niveau du code d'incitations aux investissements
- 2- Avantages prévus au niveau du code des droits d'enregistrement et de timbre
- 3- Dispositions diverses.

I- LES AVANTAGES PREVUS PAR LE CII

Le code d'incitations aux investissements prévoit les avantages suivants en matière de droits d'enregistrement :

1. Acquisitions de logements en devises par les étrangers non-résidents

Les mutations à titre onéreux des logements acquis en devises convertibles par les étrangers non-résidents au sens de la législation relative au change, bénéficient de l'enregistrement au droit fixe (1).

2. Droits de mutation des terres agricoles

Les mutations des terres agricoles destinées à l'investissement bénéficiant des mesures d'incitations prévues par l'article 30 du code d'incitations aux investissements sont exonérées du droit d'enregistrement : ces droits sont perçus puis remboursés sur demande de l'acheteur dans un délai de 1 an après la déclaration d'investissement.

(1) Article 59 du CII
(2) Article 58 du CII
(3) Article 58 du CII

3. Acquisitions auprès de promoteurs immobiliers

Les contrats relatifs à l'acquisition auprès de promoteurs immobiliers de bâtiments ou terrains aménagés pour l'exercice d'activités économiques, ou de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation à condition qu'ils n'aient pas fait l'objet d'une exploitation ou d'une vente antérieure par ces promoteurs, sont soumis au droit d'enregistrement au droit fixe de 15 dinars par page (2).

4. Terrains destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation

Les actes d'acquisition auprès de promoteurs immobiliers de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation sont soumis à la formalité de l'enregistrement au droit fixe (3).

Pour bénéficier de l'enregistrement de ces actes au droit fixe, les conditions suivantes doivent être remplies :

- (1) Le terrain doit être vendu à l'acquéreur par le promoteur immobilier ;
- (2) L'acte de vente doit contenir une déclaration que le terrain est destiné principalement à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ;
- (3) Une copie de la décision d'agrément du promoteur doit être produite au moment de l'enregistrement.

Tableau récapitulatif des avantages prévus au niveau du CII

Objet	Régime de faveur institué par le CII (*)
(1) Acquisition de logements en devises par des non-résidents	Droit fixe
(2) Mutation des terres agricoles	Exonération
(3) Terrains ou bâtiments destinés à l'activité économique acquis auprès de promoteurs immobiliers	Droit fixe
(4) Terrains destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation acquis auprès de promoteurs immobiliers	Droit fixe
(*) Sous réserve du respect des conditions relatives à chaque avantage.	

II- LES AVANTAGES PREVUS PAR LE CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT & DE TIMBRE

Le code des droits d'enregistrement et de timbre a prévu diverses dispositions instituant des avantages fiscaux au profit des contribuables.

Ces avantages concernent divers aspects, notamment les successions et la transmission d'entreprises.

1. Transmission d'entreprises

1.1. Présentation de la notion de transmission d'entreprises

Outre les opérations de fusion et de scission, les opérations de transmission peuvent être réalisées par des montages sous forme de cession des éléments d'actif, des opérations sur les titres ainsi que par l'apport d'entreprise individuelle au capital des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

• Notion de «cession»

La cession est toute opération qui a pour effet de soustraire des éléments de l'actif de l'entreprise. La cession est matérialisée le plus souvent par une vente. Il peut s'agir également de tout événement produisant les mêmes effets tels que les donations, échanges, apports en société, retraits d'éléments d'actif au profit du patrimoine privé de l'exploitant.

• Notion «d'élément d'actif»

Les éléments d'actif comprennent non seulement les éléments inscrits à l'actif du bilan mais encore et obligatoirement tous les éléments considérés comme faisant partie de l'exploitation même s'ils ne sont pas inscrits à l'actif du bilan.

Un élément est considéré comme faisant partie de l'actif de l'entreprise, alors même qu'il n'est pas inscrit au bilan, lorsqu'il est affecté par nature à l'exploitation et est étroitement lié à cette dernière (cas d'un fonds de commerce ou brevet d'invention, des marques de fabrique pour les entreprises industrielles et commerciales).

1.2. Régime fiscal de la transmission d'entreprises au regard des droits d'enregistrement

1.2.1. Opérations de transmission de biens dans le cadre de la transmission d'entreprises à titre onéreux ainsi que celles prévues par la loi n° 95-34

1.2.1.1 Régime de faveur

L'article 17 de la loi de finances pour l'année 2007 a prévu l'enregistrement au droit fixe de 100 dinars, par écrit, aux opérations de transmission de biens dans le cadre de la transmission des entreprises à titre onéreux, ainsi que les opérations de transmission des biens dans le cadre de la transmission des entreprises prévue par la loi n° 95-34 du 17 Avril 1995, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents.

1.2.1.2 Conditions de bénéfice

L'article 18 de la même loi a prévu certaines conditions afin de bénéficier du régime de faveur pour les opérations de transmission de biens dans le cadre de la transmission des entreprises à titre onéreux, à savoir :

- L'entreprise transmise doit avoir déposé une déclaration d'existence,
- L'entreprise transmise doit être en phase d'exploitation à la date de sa transmission,
- Le cessionnaire s'engage à continuer l'exploitation pour une durée minimale de trois ans à compter du premier janvier de l'année qui suit l'année de la transmission,
- Les biens cédés doivent être inscrits au bilan à la date de la transmission,
- L'entreprise transmise doit être soumise à l'IS ou à l'IR selon le régime réel.

Les cas d'incapacité de poursuivre la gestion de l'entreprise sont fixés par le décret n° 2007-934 du 16 avril 2007.

Pour les deux cas prévus pour le bénéfice du régime de faveur, à savoir les opérations de transmission de biens dans le cadre de la transmission des entreprises à titre onéreux, ainsi que les opérations de transmission des biens dans le cadre de la transmission des entreprises prévue par la loi n° 95-34, en cas de cessation de l'exploitation avant l'expiration de la période ci-avant prévue, l'entreprise est tenue de payer le droit applicable aux ventes majoré des pénalités de retard exigibles conformément à la législation en vigueur. Cette déchéance ne s'applique pas en cas de cessation d'exploitation pour des raisons qui ne sont pas imputables à l'entreprise. Ces raisons sont fixées par le décret n° 2007-1266 du 21 mai 2007.

1.2.2. Droits d'enregistrement au titre des successions

L'article 19 de la loi de finances pour l'année 2007 a prévu l'exonération des droits d'enregistrement au titre des successions :

- L'opération de transmission des éléments d'actifs aux héritiers et ce, sous réserve de poursuivre l'exploitation durant les périodes susmentionnées, et que les éléments d'actif transmis figurent dans les états financiers de l'entreprise transmise à la date du décès,

- La transmission des actions et des titres de participation, à condition que ces titres représentent la majorité du capital social de l'entreprise et ce, sous réserve de poursuivre l'exploitation durant les périodes susmentionnées.

Le non respect de la période de détention entraîne la déchéance de cet avantage et le taux proportionnel prévu pour les successions devient alors applicable et ce, en sus des pénalités de retard. Cette déchéance est non applicable si le non respect est dû à des raisons qui ne sont pas imputables aux héritiers ou légataires.

2. Exonération de la formalité de l'enregistrement des arrêts de la cour de cassation relatifs aux recours contre les jugements du tribunal immobilier

En vertu des dispositions de l'article 9 du Code des Droits d'Enregistrement et de Timbre, en vigueur **avant la loi de finances 2009**, les jugements du tribunal immobilier ne sont pas obligatoirement soumis à la formalité d'enregistrement.

Par ailleurs, les arrêts rendus par la cour de cassation sont soumis aux minima de perception de 60 Dinars.

La loi de finances pour l'année 2009 a institué l'exonération de la formalité d'enregistrement, des arrêts rendus par la cour de cassation relatifs aux recours contre les jugements du tribunal immobilier.

3. Assouplissement de l'enregistrement des jugements et arrêts

Conformément aux dispositions des articles 20 et 22 du Code des Droits d'Enregistrement et de Timbre, en vigueur **avant la loi de finances 2009**, les jugements et arrêts sont soumis à un droit d'enregistrement proportionnel de 5% du montant jugé avec application des minima de perception fixés comme suit :

- Les jugements des tribunaux cantonaux : 15 Dinars,
- Les jugements des tribunaux de première instance : 30 Dinars,
- Les arrêts rendus par les cours d'appel et la cour de cassation et les arrêts d'appel et de cassation rendus par le tribunal administratif : 60 Dinars.

Dans le but de simplifier les formalités d'enregistrement des jugements et arrêts, la loi de finances pour l'année 2009 considère que le minima de perception initialement payé par le contribuable est libératoire de tout autre complément ou de restitution et ce, pour

les jugements et arrêts portant sur des montants inférieurs ou égaux à 3.000 Dinars.

Ainsi, le droit proportionnel de 5% n'est exigible que pour les jugements et arrêts portant sur des montants supérieurs à 3.000 Dinars.

4. Exonération des contrats de location des terres agricoles réservées aux grandes cultures des droits d'enregistrement

Conformément à la réglementation **en vigueur jusqu'à l'année 2008**, le contrat de location est soumis au droit d'enregistrement au taux de 1% sur le loyer annuel (de la première année). Toutefois, si celui-ci ne dépasse pas 1.500 dinars, ce contrat bénéficie du droit d'enregistrement au droit fixe de 1 dinar par page.

Dans le cadre de la poursuite du développement du secteur des grandes cultures (blé dur et tendre, orge, avoine...), la loi de finances pour l'année 2009 a prévu l'exonération des droits d'enregistrement pour les contrats de location des terres agricoles destinées aux grandes cultures.

Le bénéfice de ces avantages est subordonné à la satisfaction des conditions suivantes :

- La période de location doit être au minimum de 3 ans ;
- Le locataire s'engage, dans le contrat de location, à exploiter ces terres dans les grandes cultures ;
- Le redevable doit joindre à la déclaration d'impôt, une attestation délivrée par le service régional compétent du ministère de l'agriculture, justifiant l'exploitation de ces terres dans les grandes cultures durant l'année d'exonération.

Il va sans dire que la mesure relative à l'exonération des droits d'enregistrement doit s'appliquer, en toute évidence, aux contrats de location conclus à partir du premier janvier 2009.

5- Acquisition de bâtiments ou de lots de terrains aménagés pour l'exercice d'activités économiques

Les contrats portant première mutation à titre onéreux de lots ou de bâtiments aménagés pour l'exercice d'activités économiques bénéficiant des dispositions du CII et réalisés dans le cadre de l'aménagement de zones industrielles ou touristiques ou de zones pour l'exercice d'une activité artisanale ou professionnelle conformément aux plans d'aménagement urbain, s'enregistrent au droit fixe de 15 dinars par page

à condition qu'ils n'aient pas fait l'objet d'une exploitation antérieure (4).

6. Fusion et scission totale de sociétés

• Notion de fusion

Conformément à l'article 411 du code des sociétés commerciales, la fusion consiste en l'union de deux ou plusieurs sociétés afin de constituer une nouvelle société.

La fusion est réalisée :

- par l'absorption par une ou plusieurs sociétés des autres sociétés grâce à l'augmentation de capital de la société absorbante,
- par la création d'une nouvelle société.

La fusion aboutit dans tous les cas à la disparition de la société absorbée et au transfert de son patrimoine à la nouvelle société créée ou à la société absorbante.

• Notion de scission

Selon l'article 428 du code des sociétés commerciales, la scission d'une société s'opère par le partage de son patrimoine entre plusieurs sociétés existantes ou par la création de nouvelles sociétés. La scission peut être totale ou partielle. Si la scission est totale, il en résulte obligatoirement une dissolution sans liquidation de la société scindée. Le capital de la société scindée doit être entièrement libéré.

• Régime de faveur pour les fusions et scissions totales

S'enregistre au droit fixe de 100 dinars par acte, la prise en charge du passif grevant les apports dans le cadre des opérations de fusion ou de scission totale de sociétés (5).

Le bénéfice de cette disposition est subordonné à la satisfaction des conditions suivantes :

- Les sociétés qui participent à des opérations de fusion ou de scission totale ou qui sont créées dans le cadre de ces opérations doivent être passibles de l'impôt sur les sociétés ;
- Les comptes des sociétés concernées par l'opération de fusion ou de scission totale ou bénéficiaires de l'apport doivent être soumis légalement à l'audit d'un commissaire aux comptes et leurs comptes au titre de l'année comptable précédant l'année de réalisation de

(4) Point 12 ter de l'article 53 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

(5) Article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

(6) Note commune n° 2005-19.

(7) Article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

la fusion ou de la scission totale ou de l'apport doivent avoir été certifiés ;

- La non cession par la société ayant reçu les éléments d'actif durant les trois années suivant l'année de fusion, de scission totale ou de l'apport des éléments d'actifs bénéficiant de l'enregistrement au droit fixe à l'exception de la cession dans le cadre de la fusion ou de la cession globale de la société.

En cas de cession de l'un de ces éléments durant la période susmentionnée, le droit proportionnel applicable aux ventes est exigible sur le ou les éléments objet de la cession dans la limite de la prise en charge du passif majoré des pénalités de retard liquidées conformément à la législation fiscale et ce, à partir de l'expiration du délai légal prévu pour l'enregistrement de l'opération de fusion, de scission totale ou de l'apport (6).

7. Apport d'une entreprise individuelle en société

S'enregistre au droit fixe de 100 dinars par acte, la prise en charge du passif grevant les apports des personnes physiques d'entreprises individuelles au capital des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés (7).

Le bénéfice de cette disposition est subordonné à la satisfaction des conditions suivantes :

- La société bénéficiaire de l'apport doit être une société soumise à l'IS ;
- La société bénéficiaire de l'apport doit être une société soumise légalement au commissariat aux comptes ;
- Le propriétaire de l'entreprise individuelle doit avoir déposé sa déclaration d'existence au titre de l'activité de son entreprise et l'entreprise doit avoir entamé effectivement son activité à la date de l'apport ;
- Le propriétaire de l'entreprise individuelle doit être soumis à l'impôt sur le revenu selon le régime réel et les fonds de commerce acquis et les immeubles objet de l'apport doivent être inscrits à l'actif du bilan de l'année précédant l'année de la réalisation de l'apport.

8. Remembrement de la propriété rurale

En vertu de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre, s'enregistrent au droit fixe de 15 dinars par page :

- Les actes et écrits relatifs au remembrement de la propriété rurale réalisés dans le cadre de la réforme des structures agraires ;

- Les contrats d'échange de propriétés foncières agricoles conclus dans le cadre du remembrement à l'amiable, sous réserve que la nouvelle parcelle ainsi constituée ne subisse aucune extraction ou lotissement ou changement d'affectation pendant les neuf années qui suivent la date du contrat ;

- Les contrats d'acquisition ou de location de terrains agricoles pour une durée égale à neuf ans ou plus lorsque les opérations envisagées ont pour but l'agrandissement des exploitations agricoles non viables en vue de leur assurer une unité économique à condition que l'exploitation soit assurée par l'acquéreur ou le locataire pendant les neuf années qui suivent la date du contrat.

Le bénéfice de l'enregistrement au droit fixe de 15 dinars par page est subordonné à la production à l'appui desdits actes ou écrits, d'un certificat délivré par le gouverneur attestant expressément que l'opération s'intègre dans le cadre du remembrement de la propriété rurale.

9. Régime fiscal des successions en matière de droits d'enregistrement

Le droit de mutation par décès est exigible, selon le droit commun, lors de toute transmission s'opérant à titre héréditaire.

Toutefois, les successions font l'objet de différentes formes d'exonérations et d'exemptions, détaillées dans ce qui suit :

9.1. Exonérations des immeubles agricoles

L'article 52 du code des droits d'enregistrement et de timbre exonère la mutation des immeubles classés comme étant agricoles sur la base des textes en vigueur en ligne directe, entre époux, entre frères et sœurs du droit d'enregistrement sur les successions, à condition que les héritiers produisent un engagement stipulant le maintien de ladite propriété agricole en co-propriété et son exploitation d'une manière collective pendant une période de 15 ans au moins. Ce délai court à compter de la date du décès.

L'expression «immeubles classés comme étant agricoles» couvre tous les biens fonciers ayant une vocation agricole et notamment les terres agricoles, les arbres fruitiers, les oliviers, les dattiers, les cultures maraîchères, etc... (8).

Ces héritiers bénéficient aussi de l'exonération du droit d'enregistrement sur les mutations entre vifs, en cas de cession entre eux de leurs parts dans les immeubles agricoles ci-dessus indiqués (9).

Si l'une des conditions susvisées cesse d'être remplie, le droit d'enregistrement sur les successions et, le cas échéant, celui sur les ventes des immeubles, majoré d'une pénalité de retard deviennent immédiatement exigibles (10).

9.2. Exonérations de certains legs

Sont exonérés du droit d'enregistrement sur les successions (11) :

- les legs faits à des œuvres ou organismes d'intérêt général à caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social ou culturel fixés par décret ;
- les legs faits à l'Etat, aux collectivités publiques locales, aux établissements publics à caractère administratif et aux établissements publics hospitaliers ;

9.3. Exonération de l'habitation principale du défunt

La maison constituant l'habitation principale du défunt est exonérée du droit d'enregistrement sur les successions lors de sa mutation en ligne directe ou entre époux. Cette exonération est subordonnée à la condition de la production par les héritiers d'une attestation du gouverneur ou du président de la commune territorialement compétent certifiant que l'immeuble concerné constituait l'habitation principale du défunt (12).

Cette exonération est accordée dans la limite d'une superficie de 1.000 mètres carrés y compris les dépendances bâties et non bâties. L'excédent est soumis au droit d'enregistrement sur les successions (13).

(8) Note commune DGI n° 88/314.

(9) Article 52-I alinéa 2 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

(10) Article 52-II du code des droits d'enregistrement et de timbre.

(11) Article 55 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

(12) Article 53 alinéa 1^{er} du code des droits d'enregistrement et de timbre.

(13) Article 53 alinéa 2 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

9.4. Exonération du capital décès et des pensions

Le capital décès et les pensions revenant aux ayants droit en vertu de la législation en vigueur en matière de couverture sociale sont exonérés du droit d'enregistrement sur les successions (14).

9.5. Exonération des indemnités au titre des contrats d'assurance-vie

En application de l'article 54 du code des droits d'enregistrement et de timbre, tel que modifié par les dispositions de la loi n° 97-88 du 29 décembre 1997 portant loi de finances pour l'année 1998, les sommes revenant aux ayants droit au titre des contrats d'assurance-vie sont exonérées du droit d'enregistrement sur les successions.

Les contrats d'assurance sur la vie comprennent :

- les contrats d'assurance en cas de décès : ce sont des contrats par lesquels l'assureur s'engage à payer une certaine somme (capital ou rentes) au décès de l'assuré moyennant le paiement par l'assuré ou le souscripteur du contrat, d'une prime d'assurance unique ou périodique ;

- les contrats d'assurance en cas de vie : ce sont des contrats par lesquels l'assureur s'engage à verser une somme (capital ou rentes) à une date préalablement fixée si l'assuré est encore vivant, moyennant le paiement par l'assuré ou le souscripteur du contrat, d'une prime d'assurance unique ou périodique ;

- les contrats d'assurance mixte : ce sont des contrats par lesquels l'assureur s'engage à verser une somme (capital ou rentes) à une date préalablement fixée, à l'assuré lui-même s'il est encore vivant ou aux bénéficiaires désignés ou aux ayants droit s'il décède avant la date fixée dans le contrat. Cette garantie est octroyée moyennant le paiement par l'assuré ou le souscripteur du contrat, d'une prime d'assurance unique ou périodique.

10. Les acquisitions d'immeubles dans le cadre d'opérations de leasing

Les opérations de leasing sont régies par la loi n° 94-89 du 26 juillet 1994, relative au leasing ainsi que la loi n° 94-90 du 26 juillet 1994 portant dispositions fiscales relatives au leasing, telle que modifiée et complétée par

la loi n° 2001-123 du 28 décembre 2001, portant loi de finances pour l'année 2002.

L'opération de leasing peut engendrer l'établissement de trois types de contrats :

- Contrat d'acquisition de l'immeuble par l'établissement financier de leasing destiné à faire l'objet de la location ultérieure : Ce contrat est soumis en principe au régime du droit commun (5%).

- Contrat de leasing proprement dit : Ce contrat est soumis au droit fixe des actes innomés de 15 dinars par page et par copie d'acte.

- Contrat de cession de l'immeuble au preneur au cours ou à l'expiration de la durée de la location : Les contrats de vente d'immeubles conclus entre les établissements financiers de leasing et le preneur dans le cadre d'opération de leasing bénéficient de l'enregistrement au droit fixe de 15 dinars par page de chaque copie d'acte (15).

Le bénéfice de l'enregistrement au droit fixe des ventes d'immeubles dans le cadre d'opérations de leasing intervenues au cours de la location ou à son terme est subordonné à la réunion des conditions suivantes :

- La vente doit se réaliser dans le cadre d'une opération de leasing : On entend par opération de leasing, les opérations de location régies par les dispositions de la loi relative au leasing.

Toute autre vente réalisée en dehors de ce cadre (location simple, location-vente...) ne peut bénéficier de l'avantage.

- La vente doit lier les mêmes parties mentionnées au contrat de leasing et se rapporter au même bien : Une vente faisant intervenir une tierce personne autre que le bailleur et le preneur ou qui se rapporte à un immeuble ou fraction d'immeuble autre que l'immeuble objet du contrat de leasing ne peut bénéficier de l'enregistrement au droit fixe.

11. Enregistrement des actes des sociétés

Un schéma récapitule les régimes applicables aux sociétés :

- lors de la constitution ;
- lors d'une fusion ou d'une scission totale ;
- lors d'une augmentation ou d'une réduction du capital ; et
- lors de la dissolution.

(14) Article 54 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

(15) Point 12 bis de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

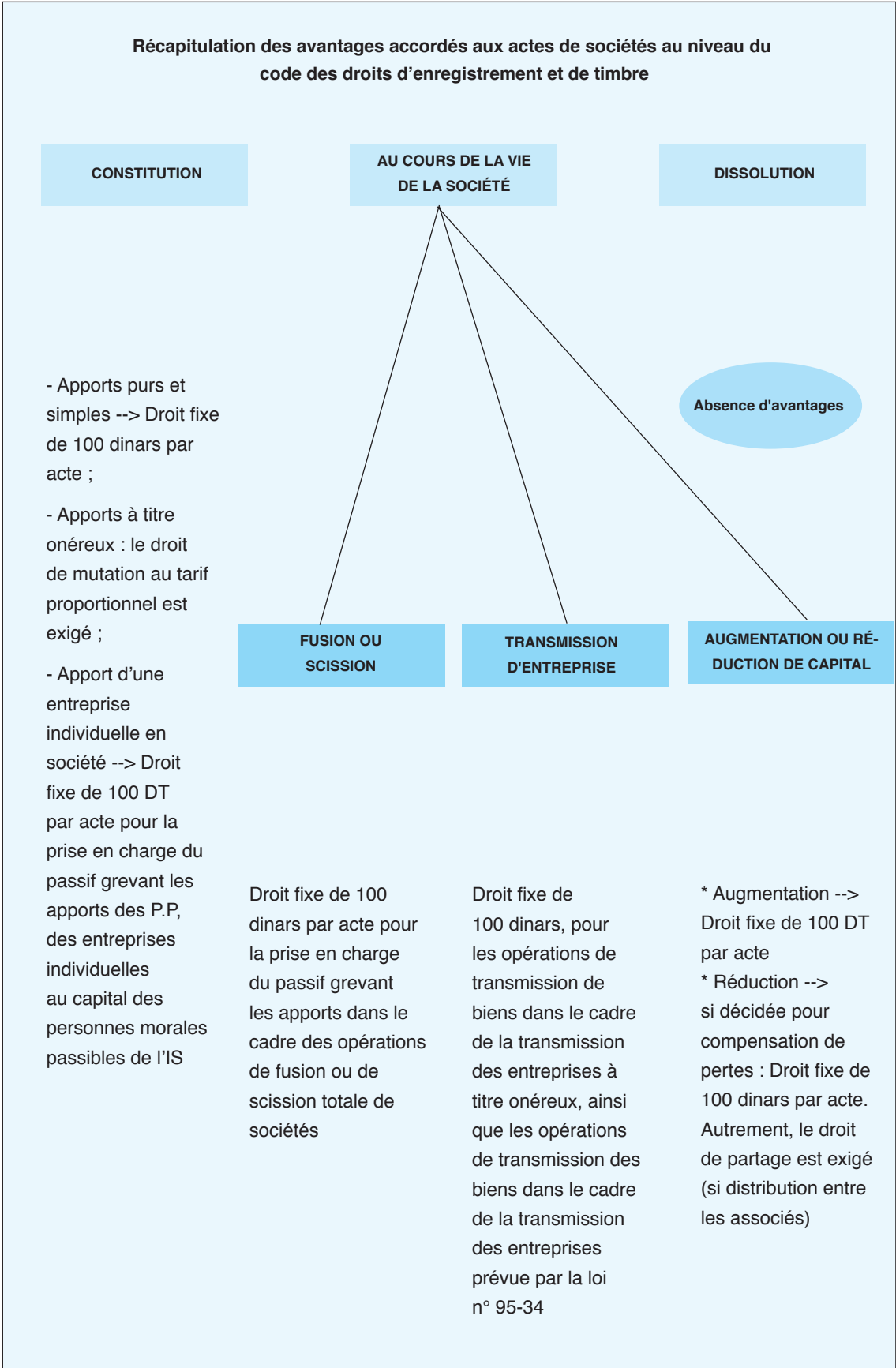


Tableau récapitulatif des avantages prévus au niveau du Code des droits d'enregistrement et de timbre

Objet	Régime de faveur institué par le Code (*)
• Transmission d'entreprises	
Opérations de transmission de biens dans le cadre de la transmission d'entreprises à titre onéreux ainsi que celles prévues par la loi n° 95-34	Droit fixe
Successions	Exonération
• Arrêts de la cour de cassation relatifs aux recours contre les jugements du tribunal immobilier	Exonération
• Jugements et arrêts	Droit proportionnel exigible sur les montants sup à 3 mDT seulement
• Contrats de location des terres agricoles destinées aux grandes cultures	Exonération
• Acquisition de bâtiments ou de lots de terrains aménagés pour l'exercice d'activités économiques	Droit fixe
• Prise en charge du passif grevant les apports dans le cadre des opérations de fusion ou de scission totale de sociétés	Droit fixe
• Apport d'une entreprise individuelle en société	Droit fixe
• Remembrement de la propriété rurale	Droit fixe
• Successions	
Immeubles agricoles	Exonération
Legs faits à des œuvres ou organismes d'intérêt général, ... et legs faits à l'Etat	Exonération
Habitation principale du défunt	Exonération
Capital décès et des pensions	Exonération
Indemnités au titre des contrats d'assurance-vie	Exonération
• Opérations de leasing	
Contrat de leasing proprement dit	Exonération
Contrat de cession de l'immeuble au preneur au cours ou à l'expiration de la durée de la location	Exonération
(*) Sous réserve du respect des conditions relatives à chaque avantage.	

III- AUTRES DISPOSITIONS REGISSANT LES AVANTAGES FISCAUX EN MATIERE DE DROITS D'ENREGISTREMENT

Outre le code d'incitations aux investissements et le code des droits d'enregistrement et de timbre, le législateur tunisien a tenu à assouplir le régime fiscal en matière de droits d'enregistrement à travers une multitude de textes, dont les plus importants sont développés dans ce qui suit :

1. Avantages en faveur des partis politiques

La loi n° 88-33 du 3 mai 1988 relative aux avantages fiscaux au profit des partis politiques, a prévu dans son article unique :

- l'exonération des droits de mutation des immeubles acquis, échangés ou reçus à titre de don par les partis politiques et nécessaires à leur activité,
- l'enregistrement au droit fixe des contrats relatifs aux immeubles conclus par les partis politiques avec les tiers (location d'immeubles, prêt à la construction, etc...), et
- l'exonération du droit d'enregistrement immobilier en cas de recours devant le tribunal immobilier.

2. Avantages visant à assouplir le régime fiscal des restructurations des entreprises à participations publiques

Selon les dispositions de l'article 30 de la loi n° 89-9 du 1^{er} février 1989 relative aux participations, entreprises et établissements publics, les opérations de restructuration des entreprises publiques bénéficient, sur décision du premier ministre, de :

- l'enregistrement au droit fixe des actes constitutifs de sociétés ou constatant des modifications dans la structure de leur capital, dans un délai de 5 ans à partir de la date de la décision du premier ministre ;
- l'exonération des droits d'enregistrement des opérations de mutation de biens immobiliers et de fonds de commerce.

Par ailleurs, aux termes de l'article 33 de la même loi, sont éligibles aux mêmes avantages et selon la même procédure, les opérations suivantes effectuées par les collectivités publiques locales, les établissements publics et les entreprises à participations publiques :

- cession ou échange d'actions ou de titres ;
- fusion, absorption ou scission d'entreprises ;
- cession d'éléments d'actifs susceptibles de constituer une unité d'exploitation autonome.

3. Avantages en faveur des sociétés d'investissement à capital variable

L'article 21 de la loi n° 88-92 du 2 août 1988 sur les sociétés d'investissement, a prévu l'exonération des droits d'enregistrement sur les actes relatifs à la constitution et aux variations de capital des sociétés d'investissement à capital variable. Cette exonération est, en principe, totale en ce sens qu'elle englobe les droits aussi bien sur les apports purs et simples que sur les apports à titre onéreux.

4. Régime de faveur pour les organismes non-résidents

L'article 17 de la loi n° 85-108 du 6 décembre 1985 portant encouragement d'organismes financiers et bancaires travaillant essentiellement avec les non résidents, a prévu l'enregistrement au droit fixe des actes nécessaires à la réalisation par les organismes financiers et bancaires travaillant essentiellement avec les non-résidents, de leurs opérations effectuées avec des non-résidents à l'exception des actes d'acquisition d'immeubles en Tunisie.

5. Avantages en faveur de la promotion immobilière

La loi n° 90-17 du 26 décembre 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière a prévu divers avantages, détaillés dans ce qui suit :

5.1. Terrains nus ou aménagés et destinés à l'habitat social

L'article 21 de la loi précitée a prévu l'enregistrement au droit fixe des actes d'acquisition :

- des terrains nus destinés à être lotis et aménagés ou des terrains comportant des constructions à démolir destinés à l'habitat social,
- des terrains aménagés pour l'habitat social.

Le bénéfice de ce régime de faveur est subordonné à la réunion des conditions suivantes :

- L'acte constatant l'acquisition doit contenir la déclaration que le terrain est destiné à être loti et aménagé ou la construction est à démolir et destinée à être remplacée par une construction à usage d'habitat social ;
- La production d'une attestation délivrée par le Ministère de l'Équipement et de l'Habitat ou par la Municipalité compétente certifiant que le terrain fait partie d'un projet d'habitat jugé prioritaire ou aménagé pour l'habitat social.

5.2. Actes de résiliation des promesses de vente

L'article 19 de la même loi a prévu l'enregistrement au droit fixe des actes de résiliation des promesses de vente de la première mutation des lots de terrains destinés à l'habitat et des unités d'habitation.

5.3. Actes d'emprunt, de mainlevée d'inscription et de radiation des hypothèques

L'article 21 de ladite loi a prévu l'enregistrement au droit fixe des actes d'emprunt, de mainlevée d'inscription

et de radiation des hypothèques ou de toute autre charge, relatifs au financement des projets d'habitat jugés prioritaires ou à caractère social.

Le bénéfice de l'enregistrement au droit fixe est subordonné à la production d'une attestation délivrée par le Ministère de l'Équipement et de l'Habitat certifiant que le prêt ou la radiation est dans le cadre d'un projet d'habitat jugé prioritaire ou à caractère social.

5.4. Actes de première mutation à titre onéreux

L'article 23 bis de la loi précitée a prévu l'enregistrement au droit fixe de la première mutation à titre onéreux d'immeubles, portion d'immeubles destinés à l'habitation, construits par les promoteurs immobiliers.

Le bénéfice de l'enregistrement au droit fixe est accordé sous réserve de la production des justifications suivantes (16) :

- une copie du procès-verbal de récolement et du permis d'occuper dressés par les services municipaux ou tout autre corps habilité à délivrer ces documents,
- un certificat de conformité et de bonne exécution de travaux avec signature légalisée, établi par l'architecte ou le bureau d'études ou le bureau de contrôle chargé du projet,
- une copie de la décision d'agrément du promoteur immobilier : à cet égard, il est à noter que si l'agrément est accordé en application de la loi n° 77-47 du 2 Juillet 1977, il est demandé une attestation du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat certifiant que l'agrément est encore valable.

5.5. Contrats de vente au titre de la première mutation des lots de terrains

L'article 19 de la même loi prévoit l'enregistrement au droit fixe des contrats de vente au titre de la première mutation des lots de terrains destinés principalement à l'habitat et des unités d'habitation.

Pour bénéficier de l'enregistrement au droit fixe, les deux conditions suivantes doivent être remplies :

1^{ère} condition : Il faut que la vente du terrain constitue une première mutation. On entend par **première mutation** la première vente faite par le promoteur immobilier après le lotissement et l'aménagement du terrain. Cette condition se trouve remplie lorsque les justifications suivantes sont fournies :

(16) Note commune n° 92-11.

- une copie du procès-verbal de récolement et du permis d'occuper dressés par les services municipaux ou tout autre corps habilité à délivrer ces documents,
- un certificat de conformité et de bonne exécution de travaux avec signature légalisée, établi par l'architecte ou le bureau d'études ou le bureau de contrôle chargé du projet,
- une copie de la décision d'agrément du promoteur immobilier.

2^{ème} condition : L'acte de vente doit contenir une déclaration que le terrain est destiné principalement à la construction d'un immeuble à usage d'habitation.

5.6. Promesses de vente des unités d'habitation et des terrains

L'article 19 de la même loi prévoit l'enregistrement au droit fixe des promesses de vente des unités d'habitation et des terrains destinés principalement à l'habitat, sous la condition que la promesse de vente comporte :

- l'origine de la propriété du terrain, le numéro du titre foncier s'il y a lieu et la décision d'approbation du lotissement pour les terrains à aménager,
- le numéro de l'arrêté autorisant la construction en ce qui concerne la vente d'immeubles à construire.

6. Entreprises totalement exportatrices, entreprises établies dans les parcs d'activités économiques et établissements de santé pour les non-résidents

Ces entreprises enregistrent Gratis leurs actes et les mutations réalisées pendant leur vie sociale et liés à leurs activités. En revanche, elles restent taxables selon la doctrine administrative sur les opérations non liées à l'activité (17), sur les actes présentés à l'enregistrement sans qu'ils ne soient obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement (18) et sur les opérations de liquidation.

Tableau récapitulatif des avantages divers

Objet	Régime de faveur
* Partis politiques	Exonération
Contrats conclus et relatifs à des immeubles (location,...)	Droit fixe
Recours devant le tribunal immobilier	Exonération

(17) DGELF n° 1211 du 29 mai 2000.
(18) DGELF n° 1968 du 18 décembre 2001.

Objet	Régime de faveur
* Restructuration des entreprises à participation publique :	
Actes constitutifs de sociétés ou constatant des modifications dans la structure de leur capital	Droit fixe
Opérations de mutation de biens immobiliers et de fonds de commerce	Exonération
Cession ou échange d'actions ou de titres	Exonération
Fusion, absorption ou scission d'entreprises	Exonération
Cession d'éléments d'actifs susceptibles de constituer une unité d'exploitation autonome	Exonération
* Constitution et variation de capital des SICAV	Droit fixe
Actes nécessaires à la réalisation par les organismes financiers et bancaires travaillant essentiellement avec les non-résidents, de leurs opérations effectuées avec des non-résidents	Droit fixe
Promotion Immobilière :	
Terrains nus ou aménagés	Droit fixe
Actes de résiliation de promesses de ventes	Droit fixe
Actes d'emprunt, de mainlevée d'inscription et de radiation des hypothèques	Droit fixe
Actes de première mutation à titre onéreux	Droit fixe
Promesses de vente des unités d'habitation et des terrains	Droit fixe
Entreprises totalement exportatrices, établies dans les parcs d'activités économiques et établissements de santé pour les non-résidents pour les actes liés à leur activité	Gratis
(*) Sous réserve du respect des conditions relatives à chaque avantage.	

2^{ème} PARTIE : LES AVANTAGES FISCAUX EN MATIERE DE DROITS D'ENREGISTREMENT : REFLEXIONS ET PISTES DE REFORTE

Les différents régimes d'imposition en matière de droits d'enregistrement et de timbre combinés avec les dispositions régissant les avantages fiscaux y afférents aboutissent à un dispositif notoirement lourd et complexe. Un dispositif qui devient, au fil des aménagements et des mesures de bricolage, difficile dans sa mise en œuvre, compliqué dans son application et onéreux dans son contrôle. Cette complexité est le résultat de la diversité des dérogations accordées aux contribuables sous forme d'exonérations, de réductions, d'abattements ou de taux préférentiels.



Elle résulte aussi de la multiplicité des régimes spéciaux, des particularités et de l'augmentation du nombre des tarifs.

Face à ce constat, force est d'affirmer qu'une revue du régime en vigueur des droits d'enregistrement devient impérative, voire urgente. Plusieurs chercheurs ou praticiens et plusieurs organismes nationaux ou internationaux ont à plusieurs reprises appelé à engager la réflexion autour de cette question, nous citons en particulier le Professeur Habib AYADI qui a rappelé dans le § 31 de son dernier ouvrage l'utilité de la réforme du système en vigueur qui ne peut pas, précise le Professeur Ayadi, demeurer imperméable aux nouvelles technologies.

En dehors des deux principaux objectifs toujours recherchés partout où des actions de réforme sont engagées à savoir le «Easy tax» et le maintien des taux sur «une trajectoire descendante», relève-t-on d'autres mobiles pour la refonte des avantages fiscaux en matière de droits d'enregistrement (1^{ère} section). Aussi, et dans une perspective de réforme, sur quelle composante faut-il agir pour pouvoir atteindre les objectifs recherchés (2^{ème} section).

1^{ère} SECTION : MOBILES D'UNE REFONTE

Une refonte du régime des droits d'enregistrement et des avantages fiscaux y afférents devient impérative eu égard à la complexité du régime d'imposition, à une certaine caducité du système dans son ensemble et à la modicité des recettes générées par ces droits.

1. Complexité du régime d'imposition

La complexité du régime en vigueur des droits d'enregistrement et de timbre, résulte certes, de la multiplicité des tarifs et la diversité des règles d'imposition. En matière d'avantages fiscaux, la complexité de la matière s'explique par l'accès auxdits avantages qui est le plus souvent fastidieux et difficile ainsi que par des incohérences dans l'octroi de certains avantages.

Au niveau de l'accès, les dispositions en vigueur prévoient souvent des conditions de fond et/ou de forme difficiles à satisfaire ou qui ne paraissent pas tout à fait fondées pour l'obtention des avantages.

Ainsi, par exemple, pour bénéficier de l'enregistrement gratuit d'un terrain acquis par une société totalement exportatrice, il faut que le contrat mentionne que le

terrain est acquis pour les besoins de l'activité en Tunisie (19).

D'un autre côté, certaines conditions posées pour l'octroi des avantages paraissent incohérentes, voire handicapantes. Nous citons dans ce cadre et à titre d'exemple l'exclusion des acquisitions des terrains destinés à l'hébergement universitaire du bénéfice des avantages prévus par l'article 58 du CDET (droit fixe). En effet, et alors que l'investissement dans le domaine de l'hébergement universitaire bénéficie d'une panoplie d'avantages qui s'étend jusqu'à l'octroi du terrain au dinar symbolique, l'acquisition d'un terrain pour la réalisation d'un investissement dans ce domaine, est soumise au droit proportionnel de 5%, pour la simple raison que l'activité de l'hébergement des étudiants est exclue des avantages prévus par le CII (20).

2. Caducité du système dans son ensemble

Plusieurs études réalisées par des organismes internationaux de renommée permettent d'apprécier et de juger le système fiscal en vigueur en identifiant les forces et les faiblesses devant donner lieu aux actions correctrices qui s'imposent. Parmi les études qui s'appuient sur des données fiscales et la fiabilité du système qui en est à leur origine, nous citons : le rapport sur la compétitivité économique du forum de Davos, le WEF, le Paying Taxes 2009 et l'IFC (International Finance Corporate) et le Doing Business de la Banque Mondiale, auquel nous nous référons dans ce qui suit pour l'appréciation du système fiscal.

Au préalable, il convient de préciser que :

- l'étude du Doing Business, menée chaque année par le groupe de la Banque Mondiale, permet d'évaluer, à travers l'appréciation d'un ensemble significatif de critères, les facilités de faire des affaires. Au titre de 2009, l'étude a couvert 181 pays ;
- la Tunisie a occupé le 73^{ème} rang (1^{er} pays de l'Afrique du Nord et 7^{ème} pays arabe).

Cette performance a été remarquablement pénalisée par le critère «payements des impôts» dont le classement est 106. Ce critère est apprécié à travers un ensemble de données se présentant comme suit

(19) Prise de position DGCF du 21 mai 2003.

(20) Prise de position DGELF 2006.

(aussi bien pour la Tunisie que pour cinq autres pays comparables) :

	Rang	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Egypte	144	29	711	13,6	28,9	3,6	46,1
Liban	45	19	180	12	24,1	-	36
Maroc	119	28	358	21,3	21,5	1,8	44,6
Portugal	73	8	328	14,1	26,8	2,7	43,6
Turquie	68	15	223	16,8	24,5	4,3	45,5
Tunisie	106	22	228	11,9	24,6	22,5	59,1

(1) Nombre de paiements des impôts et de dépôts de déclarations par an

Exemple pour la Tunisie : 12 déclarations mensuelles + 1 DUR + 3 déclarations d'acomptes provisionnels + 1 déclaration d'employeur + en moyenne 4 documents soumis aux formalités d'enregistrement : soit au total 22 paiements.

(2) Nombre d'heures requis pour le dépôt des déclarations et le paiement des impôts

(3) Pourcentage des impôts directs par rapport aux profits réalisés (compte tenu des avantages fiscaux)

(4) Pourcentage des impôts et des cotisations sociales par rapport aux profits réalisés

(5) Pourcentage des autres taxes par rapport aux profits réalisés

(6) Pourcentage des charges fiscales et sociales par rapport aux profits réalisés

Comme il est indiqué dans le tableau précédent, au niveau du paramètre «paiements des impôts et taxes», les performances sont très modestes et le score est handicapant et pénalise le classement général (73^{ème} position) puisqu'au niveau d'autres paramètres, le score est nettement meilleur, par exemple au niveau du paramètre «création d'entreprises», la Tunisie occupe la 37^{ème} place (sur 181 pays).

L'analyse détaillée de ce paramètre permet de relever que les sous-performances trouvent leur origine principalement dans deux composantes essentielles : le nombre de paiements des impôts et taxes (22) et l'importance des autres impôts et taxes supportés par l'entreprise (22,5%).

Avec la multiplicité des formalités d'enregistrement, le coût élevé des taxes sur les transactions et notamment les droits de mutation, nous pouvons affirmer que le régime en vigueur des droits d'enregistrement et de timbre est en partie à l'origine de ce mauvais classement, ne serait-ce au niveau des deux composantes ci-avant indiquées.

3. Modicité des recettes générées

Les recettes fiscales provenant des droits d'enregistrement et de timbre peuvent se présenter pour les années 2008 et 2009 comme suit (en milliers de DT) :

	2009 (1)	2008 (2)
- Droits de Timbre fiscal	161.000	134.500
- Droits sur les mutations	161.000	130.800
- Autres droits d'enregistrement	90.000	75.800
Total droits d'enregistrement et de timbre	412.000	341.100
(1) Prévisions : Loi n° 2008-77 du 22 décembre 2008 portant loi de finances pour l'année 2009.		
(2) Loi de finances complémentaire : Loi n° 2008-76 du 15 décembre 2008.		

Les recettes fiscales provenant des droits d'enregistrement et de timbre représentent moins de 4% du total des recettes fiscales. Les droits de timbre contribuent au budget de l'Etat dans une proportion inférieure à 1%.

Or, et même en l'absence de statistiques et de données confirmant nos observations en la matière, nous pouvons affirmer que la charge administrative de suivi, de perception et de contrôle de ces droits, est tellement importante par rapport aux recettes générées par lesdits droits, que le rendement de ces derniers devient lourdement affecté voire même négligeable.

La comparaison des recettes provenant de ces droits avec celles réalisées au Maroc par exemple, confirme bien la modicité desdites recettes. En effet, en 2008 les droits d'enregistrement et de timbre ont procuré au budget marocain l'équivalent de 2.030 MD soit environ 5 fois les recettes procurées en Tunisie. Or, ni le PIB ni les recettes fiscales marocains ne représentent 5 fois le PIB ou les recettes fiscales réalisés en Tunisie.

D'un autre côté, et même si leur montant global est relativement faible, les droits d'enregistrement pourraient pénaliser certaines catégories de contribuables. Quant à l'entreprise, les droits supportés augmentent les coûts des transactions et affectent, bien entendu, la compétitivité et les performances.

2^{ème} SECTION : ORIENTATION DE LA REFORME

En se référant à plusieurs expériences étrangères (21), l'on constate que dans toutes les réformes

(21) - l'Egypte a réduit son taux d'IS à 20% mais a éliminé en contrepartie la plupart des taux préférentiels.
- l'Espagne a allégé les taux de l'IS (35% à 30% & 30% à 25%) tout en aménageant le système des avantages fiscaux.



engagées, une baisse des taux d'imposition a été opérée concomitamment à une réduction des avantages fiscaux. Si l'on se place dans cette optique, il s'agirait pour la Tunisie de revoir le régime des droits d'enregistrement tout en aménageant les avantages qui lui sont rattachés.

2.1. Refonte des régimes en vigueur

Complexité, multitude de taux, difficultés d'application..., telles sont les principales caractéristiques des régimes du droit d'enregistrement en vigueur. Aussi, ces régimes sont-ils réellement handicapant pour l'investissement et la compétitivité, sinon pourquoi, il y a tant d'incitations et d'avantages en la matière au profit de l'investissement.

Autrement dit, si les régimes en vigueur étaient favorables pour la dynamique de l'investissement et la création d'entreprises, le législateur n'aurait pas envisagé d'instituer tant d'avantages et de dérogations au régime de droit commun. Ce dernier comporte certes, des limites et plusieurs insuffisances auxquelles il convient de pallier à travers une profonde refonte, même si la promulgation du code des droits d'enregistrement et de timbre ne date que d'une quinzaine d'années.

La proposition de mesures concrètes de refonte dépasse le cadre de cette étude. Nous nous contenterons de préciser que les voies de cette refonte peuvent aller d'un simple aménagement des tarifs et des règles d'imposition jusqu'à la suppression totale de ces droits. Cette solution est d'autant plus intéressante et défendable que son coût budgétaire ne risque pas de mettre en danger la soutenabilité des finances publiques.

Enfin, faut-il préciser, le risque de s'intéresser à des solutions qui semblent avoir bien réussi ailleurs, sans en saisir les enjeux pour les adapter à notre propre contexte.

2.2. Refonte des régimes des incitations

Le régime des avantages fiscaux en vigueur vise essentiellement la promotion de l'entrepreneuriat et la stimulation de l'investissement à travers les trois principales catégories suivantes d'imposition :

- L'impôt sur le revenu des personnes physiques et l'impôt sur les sociétés (dégrèvement, abattement et exonérations) ;
- La TVA et les autres taxes indirectes ;
- Les droits de douane.

Les autres impôts et taxes dits « secondaires » n'ont qu'un effet de moindre importance sur les actions et mesures incitatives, parmi ces impôts nous citons les taxes locales et les droits d'enregistrement et de timbre.

Même si leur impact n'est pas aussi significatif que les autres impôts et taxes et particulièrement l'IR, l'IS et la TVA, les avantages accordés en matière de droits d'enregistrement et de timbre contribuent, un tant soit peu, à la dynamique des investissements, ce qui nous conduit à poser les questions suivantes :

- Quelle est l'ampleur de cette contribution ?
- Quel est le coût (montant des dépenses fiscales) rattaché aux avantages accordés ?

Seules des réponses précises et fiables à ces deux questions permettent de juger de l'efficacité du régime des avantages fiscaux en matière de droits d'enregistrement et de timbre.

Faute de données disponibles et d'une évaluation de l'impact de chaque mesure d'incitation fiscale et financière sur la dynamique de l'investissement, publiées par une autorité ou un organisme reconnu et habilité à cet effet, il convient de se référer à des études globales en la matière. Une étude publiée par l'Institut des Etudes Quantitatives a indiqué que les trois instruments les plus utilisés dans l'incitation à l'investissement et qui mobilisent presque la totalité de l'aide de l'Etat sont les suivants :

- Exonérations en matière d'IR et d'IS 41%
- Exonération des droits et taxes à l'importation 34%
- Primes d'investissement 13%

Nous relevons que les avantages accordés en matière de droits d'enregistrement et de timbre ne sont pas prévus comme tels parmi les principaux instruments d'incitations pour la dynamique de l'investissement, ce qui explique le faible impact de cet outil.

Nous pouvons ainsi conclure que la refonte des régimes des droits d'enregistrement, et qui pourrait aller jusqu'à la suppression totale de ces droits ainsi que l'aménagement des avantages qui y sont rattachés, ne risquaient pas à notre avis d'avoir un impact négatif et significatif sur les recettes fiscales globales et pourraient contribuer à réduire le coût des investissements, notamment de démarrage.