

DGELF (462) du 6 avril 2010

Régime applicable à l'acquisition d'un terrain pour la construction d'un hôtel

Dans une prise de position (462) du 6 avril 2010, la DGELF a précisé le régime fiscal applicable au titre de l'acquisition d'un lot de terrain destiné à édifier un hôtel.

I- En matière des droits d'enregistrement et de timbre :

L'enregistrement d'un contrat d'acquisition, auprès d'un promoteur immobilier, d'un terrain aménagé pour l'exercice d'une activité économique au droit fixe de 15 dinars par page de chaque copie est subordonné à la satisfaction des conditions suivantes :

- Il s'agit de la première mutation de lot ou terrain n'ayant pas fait l'objet d'une exploitation ou d'une vente antérieure par le promoteur immobilier.
- La production d'une copie de la décision d'approbation du lotissement pour les lots objet du contrat.
- La présentation d'une copie de l'attestation de dépôt de la déclaration d'investissement prévue par l'article 2 du CII.

Pour le cas d'espèce, étant donné que :

- les investissements touristiques sont soumis à l'accord préalable du ministère du tourisme,
- l'attestation de dépôt de déclaration d'investissement ne peut être délivrée par l'office national du tourisme tunisien qu'ultérieurement,
- le terrain objet du contrat d'acquisition est destiné à réaliser un projet touristique ayant obtenu l'accord préalable par l'ONTT,

la DGELF a accepté d'accorder l'avantage de l'enregistrement au droit fixe du terrain objet de l'investissement touristique.

II- En matière de TVA :

La vente de lots de terrains réalisée par les lotisseurs immobiliers est soumise à la TVA au taux de 18%. Ladite taxe est récupérable conformément aux dispositions de l'article 9 du code de la TVA.

III- En matière d'avantages fiscaux :

Les souscripteurs au capital de la société de construction et d'exploitation d'hôtels peuvent bénéficier des avantages prévus à l'article 7 du CII.

La société, quant à elle, peut bénéficier des avantages fiscaux au titre de l'acquisition des équipements dans le cadre des articles 9 et 56 du CII.

« تبعاً لمكتوبكم الذي ذكرتم بمقتضاه أن الشركة "س" التي يتمثل نشاطها في بناء وإستغلال النزل أبرمت عقد وعد بيع مع الشركة "د" للدراسات والتهيئة معرفّ بالإمضاء عليه بتاريخ 16 أكتوبر 2009 يتعلق بشراء العقار المسمّى ... موضوع الرسم العقاري عدد ... المتمثل في مقسم أرض مستخرج من مثال تقسيم المشروع المعرفّ بإسم ... والمهياً لإقامة نزل.

وطلبتم تبعاً لذلك معرفة ما إذا كان بإمكان الشركة المذكورة :

- الإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار للعقد المذكور إستناداً إلى أحكام العدد 12 ثالثاً من الفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي والفصل 58 من مجلة تشجيع الإستثمارات،

- الإنتفاع بنظام توقيف العمل بالأداء على القيمة المضافة بعنوان إقتنائها لقطعة الأرض المذكورة.

ومدّكم بتوضيحات حول الإمتيازات الجبائية والمالية الأخرى التي يمكن للشركة الإنتفاع بها.

وجواباً، يشرفني إعلامكم بما يلي :

أ- في مادّة معاليم التسجيل والطابع الجبائي

طبقاً لأحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الإستثمارات ولأحكام العدد 12 ثالثاً من الفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي، تنتفع عمليات إقتناء المقاسم المهياً لتعاطي الأنشطة الإقتصادية المنتفعة بأحكام مجلة تشجيع الإستثمارات بالتسجيل بالمعلوم القار المحدّد بـ15 دينار عن كل صفحة من كل نسخة من العقد وذلك شريطة :

- إثبات أن عقد الشراء قد تم في إطار عملية نقل أوّل، وأنه لم يقع إستغلال الأرض بعد تقسيمها سابقاً،

- الإدلاء بنسخة من قرار المصادقة على التقسيم بالنسبة إلى المقاسم موضوع العقد،

- الإدلاء بنسخة من شهادة إيداع التصريح بالإستثمار المنصوص عليها بالفصل 2 من مجلة تشجيع الإستثمارات.

ويتمثل الشرط الأخير في وجوب إيداع تصريح لدى المصالح المعنية بقطاع النشاط عند بعث المشروع.

وفي الحالة الخاصة، وحيث أنه وبالنسبة إلى القطاع السياحي تخضع الإستثمارات للموافقة المسبقة لوزارة السياحة ولا يتم تسليم شهادة إيداع التصريح بالإستثمار من قبل إدارة النهوض بالإستثمارات بالديوان الوطني التونسي للسياحة إلا في مرحلة لاحقة،

وحيث تعلق المشروع السياحي موضوع العقد المبرم بين الشركة "س" لإستغلال النزل والشركة "د" للدراسات والتهيئة بنزل وذلك طبقاً للموافقة المبدئية عدد ... الصادرة عن الديوان الوطني التونسي

للسياحة بتاريخ 10 أوت 2009، فإنه يمكن قبول الموافقة المبدئية المذكورة ومنح المشروع إمتياز التسجيل بالمعلوم القار.

II- في مادة الأداء على القيمة المضافة

طبقا لأحكام الفقرة الفرعية 5 من الفقرة II من الفصل الأول والفصل 7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة، تخضع عملية بيع قطعة الأرض المقسمة موضوع الإستشارة للأداء المذكور بنسبة 18%. مع الملاحظة وأنه طبقا لأحكام التشريع الجبائي الجاري به العمل، لا يمكن للشركة "س" لإستغلال النزل الإنتفاع بتوقيف العمل بالأداء على القيمة المضافة بعنوان إقتنائها لقطعة الأرض المذكورة. كما تجدر الملاحظة أنه يمكن للشركة طرح الأداء على القيمة المضافة المتعلق بقطعة الأرض المذكورة طبقا لأحكام الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

III- في مادة الإمتيازات الجبائية والمالية

يمكن للمكتتبين في رأس مال الشركة المذكورة الإنتفاع بالطرح الجبائي في إطار الفصل 7 من مجلة تشجيع الإستثمارات، كما يمكن للشركة الإنتفاع بالإمتيازات الجبائية بعنوان التجهيزات في إطار الفصلين 9 و56 من نفس المجلة. «

Imposition : DE / TVA / AF

Thème : Acquisition de lots de terrains aménagés / Promoteur immobilier / Terrain aménagé pour la construction d'un hôtel

Activité : Hôtellerie