

# Étude: Impôt sur la fortune immobilière

RCF 138 février 2023



# À propos du nouvel impôt sur la fortune immobilière

L'article 23 du décret-loi n° 2022-79 du 22 décembre 2022, portant loi de finances (LF) pour l'année 2023 a institué un impôt intitulé «impôt sur la fortune immobilière» (ci-après IFI). Avant de présenter ce nouvel impôt, il faut ici observer le mimétisme troublant entre la LF 2023 qui a institué l'IFI et la LF 2013 qui a créé un «*impôt foncier*». L'article 55 de la loi n° 2013-54 du 30 décembre 2013, portant LF pour l'année 2014 avait institué un impôt sur les immeubles détenus par les personnes physiques dénommé «*impôt foncier*» et qui devait entrer en vigueur au 1er janvier 2014. Dans la foulée, l'article 38 de la LF complémentaire pour l'année 2014 avait supprimé avec effet rétroactif les dispositions de l'article 55 de la LF pour l'année 2014 ayant institué cet «*impôt foncier*».

Muet sur les raisons ayant mené à exhumer l'impôt foncier – qui, sitôt institué en décembre 2013, fut inhumé en août 2014 –, l'exposé des motifs de la LF 2023 se limite à évoquer, avec des mots génériques,

«le renforcement de l'effort de solidarité dans le financement des dépenses publiques, la réalisation de l'égalité fiscale et la limitation de la fraude fiscale<sup>1</sup>».

Assurément, l'imposition de la fortune, enhardie par son aspect redistributif, demeure un champ fertile pour ces principes plutôt idéologiques de solidarité et d'égalité,

alors même que son rendement ou son efficacité économiques peinent à un être justifiées. Et quoiqu'il en soit des explications théoriques et des motivations grandiloquentes y afférentes, quiconque s'intéresse au sujet sait que l'imposition de la fortune résiste depuis des années à sa réfutation et continue invariablement de nourrir toutes les controverses morales, politiques, fiscales ou économiques dans les rares pays qui s'échinent à imposer le capital.

Dans cette présentation, nous ferons litière des débats philosophiques qui enserrent l'imposition de la fortune et tâcherons plutôt de nous concentrer sur les modalités techniques et difficultés d'application des nouvelles dispositions de la LF 2023 en traitant des personnes (I) et actifs (II) imposables, de l'assiette et du taux (III), de l'incidence éventuelle des conventions fiscales (IV) et des règles déclaratives et de contrôle de l'IFI (V).

<sup>(1)</sup> Dans l'exposé des motifs de la LF 23, l'institution de l'IFI a été ainsi motivée :

بهدف دعم المجهود التضامني  
لتمويل النفقات العمومية  
وتحقيق العدالة الاجتماعية  
والحد من التهرب الضريبي،  
يقترح إحداث ضريبة على الثروة  
العقارية لفائدة ميزانية الدولة تستوجب  
على مكاسب كل شخص طبيعي  
من العقارات التي تساوي أو تفوق  
تفوق قيمتها التجارية الحقيقة 3 مليون دينار  
بما في ذلك العقارات الراجعة بالملك  
لأبنائه القصر الذين هم في كفالتها،  
ضريبة تسمى "الضريبة على الثروة العقارية".



**Faez Choyakh**

Associé EY en charge de la  
fiscalité

## 1 LES PERSONNES IMPOSABLES

L'IFI ne concerne que les personnes physiques. Il s'applique abstraction faite de leur nationalité.

Les personnes morales ne sont donc pas concernées par l'IFI. S'agissant de la résidence, le deuxième paragraphe de l'article 23 de la LF 2023 nous apprend que l'IFI peut concerner aussi bien les personnes résidentes en Tunisie que celles qui n'y résident pas. En effet, pour les personnes physiques résidentes en Tunisie, l'IFI s'applique à tous les actifs immobiliers situés en Tunisie ou hors de Tunisie. Cette règle nous souvient d'ailleurs de l'obligation fiscale illimitée qui s'applique en matière d'IRPP. Pour les personnes physiques non-résidentes en Tunisie, l'IFI s'applique aux immeubles situés en Tunisie. Pour autant, nous verrons plus tard que cette obligation peut recevoir des tempéraments dictés par les CNDI.

L'on sait aussi que les personnes qui deviennent résidentes en Tunisie après avoir été fiscalement domiciliées à l'étranger deviennent immédiatement redevables de l'IFI tunisien, car la LF 2023 ne prévoit ni période transitoire ni défiscalisation temporaire.

Par ailleurs, notons que la consistance du patrimoine imposable est appréciée à la date du fait générateur de l'impôt, c'est-à-dire au 1er janvier de l'année d'imposition.

## 2 LES ACTIFS IMPOSABLES

Curieusement, les dispositions délimitant les actifs imposables n'ont pas été rassemblées dans un paragraphe unique dédié à cette fin, et l'on se rend compte rapidement de la lecture de l'article 23 de la LF 2023 que l'appréhension du champ exacte d'application de l'IFI requiert parfois – souvent même – la conjugaison de plusieurs dispositions<sup>(2)</sup>.

Nous traiterons des règles régissant les immeubles (§1), les parts dans les sociétés civiles immobilières (§2), avant d'analyser l'exclusion des immeubles à usage professionnel (§3).

<sup>(2)</sup> Les dispositions suivantes de l'article 23 de la LF 2023 traitent du champ d'application de l'IFI :

1<sup>er</sup> paragraphe: L'IFI est exigible sur «la fortune provenant de biens immobiliers».

2<sup>e</sup> paragraphe: L'IFI s'applique aux immeubles situés en Tunisie, quel que soit le lieu de résidence du redevable et aux immeubles situés en Tunisie ou à l'étranger dans le cas où le redevable est résident en Tunisie selon la législation fiscale en vigueur.

3<sup>e</sup> paragraphe: Ne sont pas soumis à l'impôt sur la fortune immobilière les biens mentionnés ci-après (i) L'habitation

principale du redevable (ii) Les immeubles destinés à l'exploitation professionnelle à l'exception des immeubles loués au profit d'autrui.

4<sup>e</sup> paragraphe: Le montant de 3 millions de dinars est déterminé sur la base de la valeur de tout l'immobilier y compris les parts sociales dans les sociétés civiles immobilières.

5<sup>e</sup> paragraphe: À défaut du domicile principal, l'impôt doit être établi et déclaré au lieu de l'établissement principal du redevable ou au lieu de l'immeuble ayant la valeur la plus élevée dans le cas où le redevable n'est pas résident en Tunisie.

## 2.1 Les immeubles

Le patrimoine immobilier est composé de tous les immeubles (immeubles bâtis et non bâtis) du contribuable y compris les immeubles de ses enfants mineurs sous sa tutelle. Le texte semble viser la propriété (ملاك) immobilière au sens juridique du terme. Dans cette optique, les biens pris en leasing ou en Ijara échappent à l'IFI.

### A- Les immeubles exonérés de l'IFI

Suivant l'article 23 de la LF 2023, seuls échappent à l'IFI, l'habitation principale du redevable et les immeubles destinés à l'exploitation professionnelle à l'exception des immeubles loués<sup>(3)</sup>.

L'on peut aussi observer que la liste des exonérations concernant l'IFI de 2023 est moins large que celles de l'impôt foncier institué par la LF 2013 et abandonné par la LFC 2014. Au surplus, la comparaison entre les deux impôts fonciers peut être instructive à plusieurs égards, car le fait que le décret-loi de 2023 ne reprenne pas une exonération auparavant prévue par la LF 2013 peut révéler l'intention des rédacteurs de la LF 2023 de fiscaliser un immeuble. Cette comparaison démontre, sans peine, une volonté explicite d'imposer les immeubles donnés en location, et ce, même si le propriétaire déclare les revenus fonciers y afférents<sup>(4)</sup>. La même analyse vaut aussi pour les immeubles dans le cadre d'une opération d'émission de Sukuk pour lesquelles aucune exonération n'a été reprise pour l'IFI.

**Bien que les immeubles destinés à l'exploitation professionnelle** soient exonérés, le texte de la LF 2023 n'a pas repris expressément les autres exonérations initialement citées dans la LF 2013 (les terrains agricoles situés dans les zones agricoles et les terrains non bâtis situés dans les zones industrielles, d'habitation, de tourisme et dans les zones destinées à un usage artisanal ou professionnel, qui sont lotis conformément à la législation et aux réglementations en vigueur). S'ensuit-il que la LF 2023 a voulu fiscaliser les terrains agricoles et les terrains lotis ? Les zélateurs de plus d'impositions répondront affirmativement, car, à leurs yeux, la différence entre les deux textes n'a rien d'anodin – le législateur n'ayant pas repris une même exonération pour un même impôt –.

Mais, comparaison n'est pas raison et l'on peut oser une autre interprétation qui assimile les terrains ayant été lotis par leur propriétaire et les terrains agricoles à des immeubles destinés à l'exploitation professionnelle, ce qui permet de les exonérer de l'IFI (s'ils ne sont pas loués).

### B- Les immeubles dont la propriété est démembrée

Confusément, la LF 2023 est restée muette sur les règles d'imposition à l'IFI des immeubles dont la propriété est démembrée. Même la LF 2013 qui – pourtant avait abordé cette question pour l'ancien impôt foncier – est restée

lapidaire sur le sujet et n'avait pas su fixer des lignes de démarcation claires permettant de trancher la question de l'imposition de la fortune quand la propriété est démembrée<sup>(5)</sup>.

Au-delà de la comparaison avec l'ancien impôt foncier, n'est-il pas surprenant que la LF 2023 ne désigne pas le redevable de l'IFI en cas de démembrement de la propriété et qu'elle ne prévoit pas non plus de règles régissant l'évaluation des biens ainsi grevés d'usufruit (aussi bien pour les immeubles que pour les actifs et droits mobiliers démembrés inscrits à l'actif d'une société civile immobilière) ? Toutes les interprétations pourraient alors être défendues (imposition à l'IFI de l'usufruitier, du nu-propriétaire aussi, ou bien des deux).

Face une loi taiseuse, l'on s'ose à conjecturer que chacun (l'usufruitier et le nu-propriétaire) s'épuisera à forger tous les arguments – même les plus oiseux – pour décréter sa propre défiscalisation. Et forts de certains principes puissamment reconnus par la jurisprudence (Principes de la légalité et de l'interprétation des textes fiscaux obscurs en faveur du contribuable), nous n'excluons pas – la chose peut surprendre – que cette défiscalisation (en faveur de l'usufruitier ou du nu-propriétaire) reçoive l'assentiment des juges fiscaux !



<sup>(3)</sup> On notera que le texte excepte la location «au profit d'autrui», ce qui semble constituer une précision inutile puisque la location se fait forcément au profit d'autrui.

<sup>(4)</sup> La LF 2013 a exonéré les immeubles destinés à la location à condition de joindre à la déclaration de l'impôt foncier une copie de la déclaration annuelle de l'IR dû sur les revenus fonciers dont le délai de dépôt de déclaration est échu avant l'expiration du délai légal du dépôt de la déclaration de l'impôt foncier.

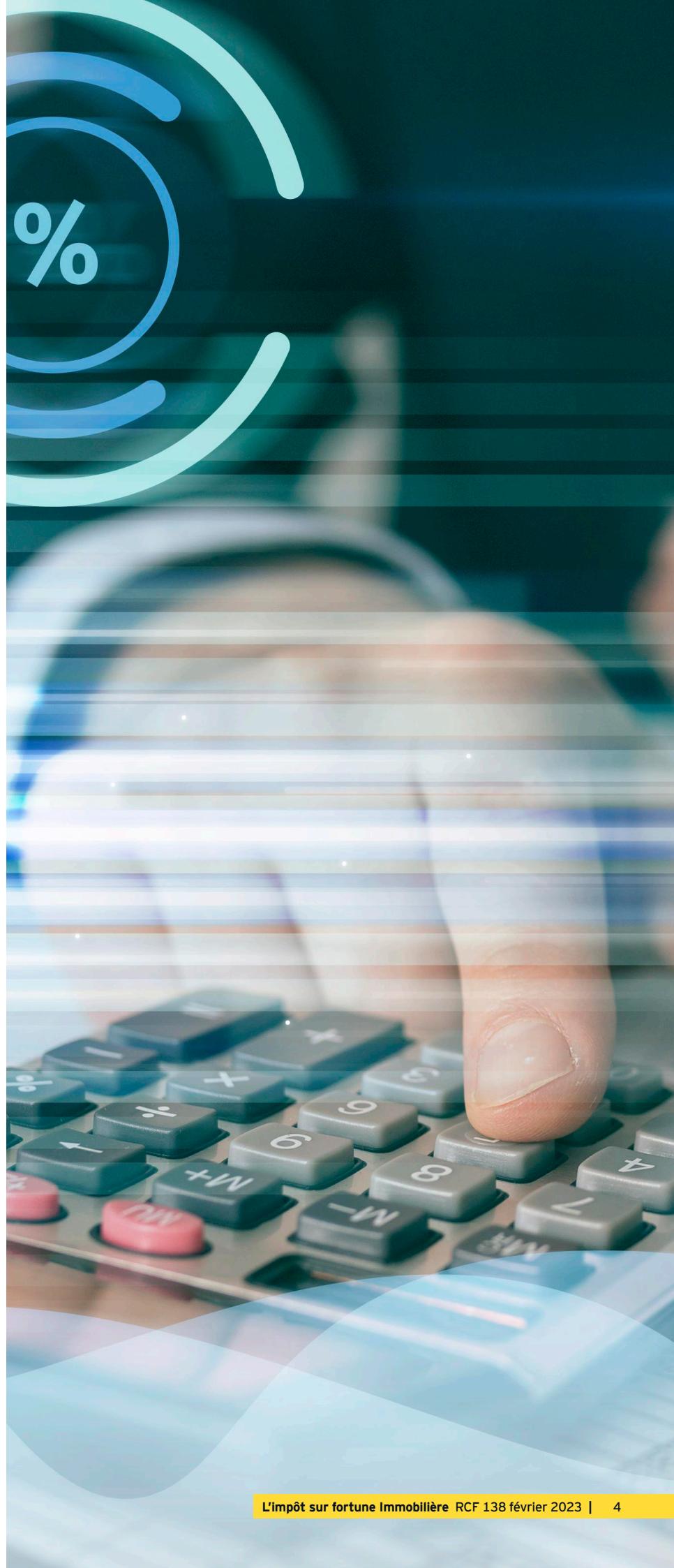
<sup>(5)</sup> La LF 2013 a précisé que «En cas de copropriété ou de démembrement de la propriété entre nue-propriété et usufruit, l'impôt foncier est dû par chaque personne dans la limite de sa quote-part ou sur la base des dispositions de l'article 38 du CDET en restant solidaires avec les autres propriétaires pour le paiement de l'impôt exigible».

## 2.2 Parts dans les sociétés civiles immobilières

L'inclusion des parts dans les sociétés civiles immobilières dans l'assiette de l'IFI pose des problématiques délicates qui requièrent, pour y répondre, certains talents d'équilibrisme tant les dispositions de la LF 2023 sont laconiques et parfois sibyllines. De fait, le 1er paragraphe de l'article 23 de la LF 2023 rend exigible l'IFI au 1er janvier de chaque année sur la **fortune provenant de biens immobiliers** de chaque personne physique dont la valeur est égale ou supérieure à 3 millions de dinars. Plus loin, le 4e paragraphe de l'article 23 de la LF 2023 fait inclure dans le seuil de 3 millions de dinars, **les parts sociales dans les sociétés civiles immobilières**. Les autres dispositions de l'article 23 parlent toutes d'immeubles et n'évoquent aucunement les parts sociales. Sur ces entrefaites, nous sommes en face d'un 4e paragraphe qui décompte les parts sociales dans les sociétés civiles dans le seuil d'imposition à l'IFI, alors que les autres dispositions de l'article 23 limitent l'imposition aux biens immobiliers et n'évoquent aucunement les parts sociales dans les sociétés civiles immobilières.

En attendant les explications de l'administration, deux interprétations peuvent donc être envisagées:

- Si l'on considère que l'expression «biens immobiliers» prévue par le 1er paragraphe de l'article 23 de la LF 2023 couvre les parts dans les sociétés civiles immobilières, on en déduira que le champ d'application de l'IFI couvre aussi bien les immeubles stricto sensu, ainsi que lesdites parts dans les sociétés civiles immobilières.
- Si en revanche, l'on estime que les «biens immobiliers» doivent s'entendre au sens juridique strict – interprétation au passage appuyée par la version arabe du paragraphe 1er de l'article 23 de la LF 2023 – «مكاسب كل شخص طبيعي من العقارات», on en conclurait que les parts sociales dans les sociétés civiles servent seulement au calcul du seuil de 3 millions de dinars et que l'IFI reste assis sur les seuls immeubles. Dit autrement, on peut être



redevable de l'IFI si la fortune immobilière (immeubles et parts) est supérieure ou égale à 3 MDT, mais que l'IFI frappe les seuls immeubles.

L'on constatera aussi que l'imposition est réservée **aux parts sociales dans les sociétés civiles immobilières**, ce qui implique – si bien sûr l'on se tient à une interprétation ad litteram – que les parts de sociétés à prépondérance immobilière (ex. sociétés de promotion immobilière, ou sociétés commerciales à objet immobilier) échappent à l'IFI.

## 2.3 Exclusion des immeubles à usage professionnel

Les immeubles destinés à l'exploitation professionnelle échappent à l'IFI (à l'exception des immeubles loués au profit d'autrui).

La loi ne définit pas les règles et les critères qui conditionnent la destination professionnelle des immeubles possédés par le contribuable. Ce silence soulève des interrogations multiples sur le sort des terrains agricoles et de ceux destinés au lotissement. Et même à supposer que ces biens soient exclus du champ d'application de l'IFI quand ils sont exploités par leur propriétaire, la question de la preuve demeure problématique et les questions y afférentes se trouvent innombrables. D'abord, est-ce que la preuve de l'exploitation professionnelle incombe au contribuable ou bien est-ce que le contribuable déclare l'exonération et c'est à l'administration de prouver que, contrairement au contenu de la déclaration, le bien n'est pas destiné à l'usage professionnel? Et comment savoir si un terrain agricole est destiné à l'exploitation professionnelle? Pour prétendre à la défiscalisation, le redevable doit-il fournir une déclaration d'investissement, ou bien une attestation fournie par les services administratifs concernés, ou bien doit-il justifier le paiement de l'IR au titre des revenus agricoles? Pour les autres immeubles destinés à une activité professionnelle (ex. activité artisanale, industrielle, commerciale, ou non, etc.), les mêmes questionnements demeurent valables. De surcroit, comme le texte ne définit pas les catégories de contribuables éligibles à cet avantage, on pourrait même nous interroger aussi si les salariés peuvent bénéficier de la défiscalisation des immeubles destinés à une activité professionnelle?

À nos yeux, l'IFI – comme les autres impôts et taxes dans notre système fiscal de déclaration contrôlée – reste un impôt déclaratif. En l'absence d'indications sur les obligations probatoires, le redevable de l'IFI peut librement déclarer que son immeuble reçoit une destination professionnelle, simplement en ne l'incluant pas dans l'assiette de l'IFI. La déclaration de l'IFI est réputée sincère, jusqu'à ce que le contrôle apporte la preuve de son insuffisance. Dans l'état actuel de l'article 23 de la LF 2023, on ne saurait exiger du contribuable la fourniture de documents ou d'informations

justifiant la défiscalisation des immeubles destinés à l'activité professionnelle. Qui ne sait qu'il ne peut pas y avoir de système de déclaration contrôlée sans reconnaître une présomption d'exactitude et de sincérité des déclarations fiscales. Toutefois, ne nous y trompons pas, il doit s'agir d'une présomption simple susceptible de preuve contraire – une preuve contraire apportée par les services du contrôle fiscal, qui doivent pendant la phase administrative du contrôle établir l'inexactitude desdites déclarations fiscales –.

On peut ajouter aussi que la preuve de la destination professionnelle n'est pas liée à l'affectation au bilan des immeubles. Chacun sait en effet qu'un exploitant individuel dispose de toute latitude pour affecter ses biens, soit dans son patrimoine privé, soit dans son patrimoine professionnel, que le choix du contribuable peut avoir lieu au moment de l'acquisition d'un bien, soit postérieurement à cette acquisition et que ce contribuable peut aussi soustraire un bien initialement inscrit à son bilan et l'affecter ainsi à son patrimoine personnel. L'on sait aussi que seuls le fonds de commerce, les brevets d'invention et les marques de fabrique ont été considérés par la doctrine administrative (NC n° 57/1998) comme faisant obligatoirement partie des actifs affectés au bilan.

Par ailleurs, on peut s'interroger sur les règles à suivre en cas d'affectation partielle des biens (ex. immeuble à usage personnel et professionnel, immeuble donné en caution et utilisé en même temps à usage professionnel)? Le redevable de l'IFI bénéficie-t-il d'un abattement correspondant à l'usage professionnel? Dans l'affirmative, comment calcule-t-on cet abattement (superficie, valeur...)?

Enfin, l'on constate que la LF 2023 ne subordonne pas la défiscalisation des immeubles destinés à l'exploitation professionnelle à la condition de déclaration de l'IR par le redevable de l'IFI au titre de cette exploitation. Par ce prisme, l'IFI ne serait pas exigible pour un immeuble destiné à une exploitation professionnelle non déclarée. Mais, il n'est pas exclu que cette position ne soit pas partagée par la doctrine administrative et l'on peut s'oser à conjecturer que l'administration comble les interstices du texte en écartant toute défiscalisation à l'IFI pour les contribuables n'ayant pas déposé leur déclaration d'existence.





## 3

## L'ASSIETTE ET LE TAUX

Nous analyserons ci-après les règles d'évaluation de l'actif imposable (§1), la déduction des dettes (§2), le taux de l'IFI (§3) et la méthodologie de calcul de l'IFI (§4).

### 3.1 Les règles d'évaluation

L'article 23 de la LF 2023 ne comporte pas de dispositions circonstanciées traitant des règles d'évaluation des actifs immobiliers. En fait, cet article se limite à prévoir dans son paragraphe 1er que le seuil de 3 MDT se réfère à la valeur «commerciale réelle» desdits actifs – (قيمتها التجارية الحقيقة) qui correspond vraisemblablement à la valeur vénale de ce patrimoine –. On sait aussi que le 3e paragraphe prévoit certaines exonérations (habitation principale et immeubles à destination professionnelle) et que le 4e paragraphe fait inclure les parts des sociétés civiles immobilières dans le seuil des 3 MDT.

#### A – Règles d'évaluation des biens immobiliers

Le redevable de l'IFI est tenu de procéder à l'évaluation de son patrimoine immobilier à sa valeur vénale. L'exercice n'est sans doute pas aisé, car, pour le contribuable et à la différence des services fiscaux, il n'est pas toujours évident de disposer de comparables et d'informations sur les transactions récentes et les prix immobiliers. La loi aurait dû faire preuve de mansuétude à l'égard du redevable, de bonne foi, qui démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de son patrimoine.

Outre cela, lorsque les biens immobiliers sont situés dans différents pays, le redevable de l'IFI en Tunisie peut être amené à effectuer cet exercice d'évaluation dans plusieurs pays. On notera ici que la loi ne distingue pas entre règles d'évaluation des immeubles situés en Tunisie et ceux situés à l'étranger. Si à l'étranger, les règles d'évaluation communément utilisées diffèrent de celles utilisées en Tunisie, on ne nous dit pas si les biens étrangers sont évalués dans les mêmes conditions que les biens situés en Tunisie. Étant souligné au demeurant que la LF 2023 a introduit la possibilité pour l'administration fiscale de faire appel aux experts étrangers. En plus et avant même l'introduction de cette mesure, l'on sait que l'administration fiscale peut avoir recours aux administrations fiscales étrangères en vue d'échanger des renseignements, et ce, conformément aux conventions de non double imposition et d'assistance administrative.

#### B – Règles d'évaluation des parts des sociétés civiles immobilières

Comme nous l'indiquions, la LF 2023 s'est contentée d'inclure les parts des sociétés civiles immobilières dans l'assiette de l'IFI, sans indiquer les règles d'évaluation y afférentes.

D'aucuns diront qu'il convient tout simplement de retenir les mêmes règles d'évaluation à la valeur vénale.

Néanmoins, quand on y regarde de près, on s'aperçoit que les choses sont plus compliquées que cela puisse paraître, car cette évaluation soulève – avec le caractère elliptique de l'article 23 de la LF 2023 – une série interminable de questions:

Dès l'abord, l'évaluation des parts des sociétés civiles immobilières (incluses dans l'assiette de l'IFI) requiert inévitablement l'évaluation de la société civile immobilière. En principe, il convient d'évaluer la société civile selon la méthode de l'actif net comptable corrigé (valeur de l'actif actualisée compte tenu des plus ou moins-values immobilières, diminuée du passif et divisée par le nombre de titres). Pour autant, nous ne sommes pas sûrs que l'administration accepte cette approche et qu'elle accepte la compensation entre plus et moins-values pour la détermination de l'actif net corrigé. Nous ne savons pas non plus si l'administration serait enclue à admettre d'autres méthodes d'évaluation, car il est d'usage que la valeur de l'actif net corrigé soit combinée avec d'autres valeurs. Quelle que soit la méthode d'évaluation, l'exercice suppose évidemment la détermination de la valeur vénale des biens immobiliers et la soustraction des dettes sociales. Comme l'IFI est exigible au 1er janvier de chaque année, cette évaluation doit reposer sur les états financiers arrêtés au 31 décembre de l'année précédant celle de l'imposition – ce qui au passage posera la question de savoir s'il convient d'arrêter des états financiers intermédiaires pour les sociétés dont la date de clôture des comptes ne coïncide pas avec l'année civile –.

Ensuite, la loi n'a pas limité l'imposition des parts des sociétés civiles immobilières à la seule fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers. Doit-on imposer

la valeur des parts telle que dégagée par l'actif net corrigé de la société civile? Ou bien doit-on déterminer la valeur vénale des titres puis leur appliquer un ratio qui correspond à la proportion des immeubles dans l'actif? Dans la première hypothèse qui nous paraît improbable, l'IFI serait dû sur la valeur des parts si la société civile immobilière ne détient pas des immeubles, mais détient plutôt des liquidités ou des créances (ex. liquidités ou créances consécutives à la cession des actifs immobiliers inscrits au bilan de la société civile)?

### 3.2 La déduction des dettes

Le 4e paragraphe de l'article 23 de la LF 2023 considère que les dettes contractées par le redébiteur peuvent être déduites de l'actif imposable lorsqu'elles existent au 1er janvier de l'année d'imposition et qu'elles grèvent les immeubles au sens du code des droits réels

(بعد طرح الديون المحملة على العقارات المنصوص عليها بأحكام مجلة الحقوق العينية)

excepté les garanties réelles au profit des sociétés.

Ainsi, seules les dettes afférentes à des actifs imposables peuvent être déduites et à la double condition qu'elles grèvent les immeubles au sens du code des droits réels et qu'elles ne se rapportent pas aux garanties réelles au profit des sociétés.

En plus, en liant les dettes à l'actif imposable, on en conclut aussi que les dettes afférentes aux actifs exonérés ne sont pas déductibles (ex. les dettes contractées se rapportant à la résidence principale et les dettes contractées se rapportant à des actifs professionnels exonérés).

Une première interrogation concerne la référence au code des droits réels. Comme nous le disions, la LF 2023 subordonne la déduction des dettes à la condition qu'elles grèvent les immeubles au sens du code des droits réels. En principe, la LF 2023 se réfère aux causes de préférence

visées à l'article 193 du code des droits réels, qui prévoit que «Les causes légitimes de préférence sont les priviléges, le nantissement et le droit de rétention». Mais à ce moment, est-il possible de déduire des dettes qui ne sont pas assorties de préférence? Par exemple, est-ce qu'une dette non hypothécaire est déductible de l'assiette de l'IFI?

Abstraction faite de la réponse à cette question fondamentale qui peut restreindre significativement le champ de déduction des dettes de l'assiette de l'IFI, l'analyse du 4e paragraphe de l'article 23 de la LF 2023 laisse émerger une pléthore de questionnements.

Partant du fait qu'aucun plafond de déduction des dettes n'est prévu – ce qui au passage entraîne la défiscalisation des biens intégralement financés par la dette –, on peut nous interroger sur le cas particulier des dettes excédant la valeur de l'actif et sur la possibilité d'imputer le surplus de dettes sur le reste de l'actif imposable?

En outre, suivant une lecture stricte du 4e paragraphe de l'article 23 de la LF 2023 – voulant que seules les garanties octroyées au profit des sociétés soient exclues des passifs déductibles –, peut-on déduire les dettes correspondant aux garanties octroyées aux personnes physiques (ex. cautionnement d'une dette contractée par un membre de la famille) et autres personnes morales n'ayant pas la qualité de sociétés (ex. Groupement d'intérêt économique, association, etc.)?

Bien plus, comme aucune précision n'est donnée au sujet de la nature des passifs déductibles – la loi se limitant en effet à spécifier les dettes grevant les immeubles au sens du code des droits réels –, la déduction des dettes contractées auprès des membres de la famille, ou encore des dettes contractées auprès de sociétés affiliées au contribuable serait-elle possible?



De même, peut-on déduire les intérêts associés aux dettes contractées par le redevable, sachant qu'une réponse négative – c'est-à-dire si la déduction couvre le principal des dettes uniquement –, une distorsion pourrait être créée entre financement classique et financement islamique. En même temps, l'on peut s'oser à conjecturer que les redevables à l'IFI soient amenés à privilégier les emprunts remboursables in fine, car ils permettront – sauf interprétation administrative contraire – la déduction annuelle du montant de la dette contractée jusqu'à l'arrivée de l'échéance finale de remboursement.

Et puisque la LF 2023 ne traite pas des règles régissant le démembrement de la propriété, quelles sont les règles de déduction des dettes contractées servant à financer une dépense affectée au bien démembré ?

Maintes interrogations concernent aussi les passifs afférents aux parts des sociétés civiles immobilières. Elles sont peut-être plus amplifiées, car le texte fiscal – avec une frugalité déconcertante – s'est limité à inclure lesdites parts dans l'assiette de l'IFI et sans spécifier les modalités de déduction des dettes y afférentes : Est-ce que les conditions de déduction des dettes sont transposables aux sociétés civiles immobilières (dettes sens du code des droits réels excepté les garanties réelles au profit des sociétés), ce qui impliquerait dans l'affirmative une analyse circonstanciée des passifs de la société civile pour identifier les dettes susceptibles d'être prises en compte pour le calcul de la valeur des parts ? Est-ce qu'une déduction peut s'envisager quand l'associé contracte une dette pour financer l'acquisition de ses parts dans une société civile immobilière ? Etc.

Enfin, l'on constate que la loi refuse la déduction des dépenses engagées en vue d'acquérir, réparer, entretenir, agrandir, améliorer, reconstruire, le patrimoine immobilier. Au grand désarroi du redevable de l'IFI – surtout

quand il adhère à une logique de transparence et de respect volontaire des obligations fiscales –, les impôts grevant l'acquisition (droits d'enregistrement, TVA), les impôts locaux (TIB, TNB) et l'IRPP afférent aux revenus fonciers n'ont pas été cités parmi les dépenses ouvrant droit à déduction de l'assiette imposable à l'IFI.

### 3.3 Le taux de l'IFI

Le 4e paragraphe de l'article 23 de la LF 2023 a fixé le taux de l'IFI à 0,5%. Ce taux s'applique au patrimoine net imposable (Actifs imposables – Dettes déductibles).

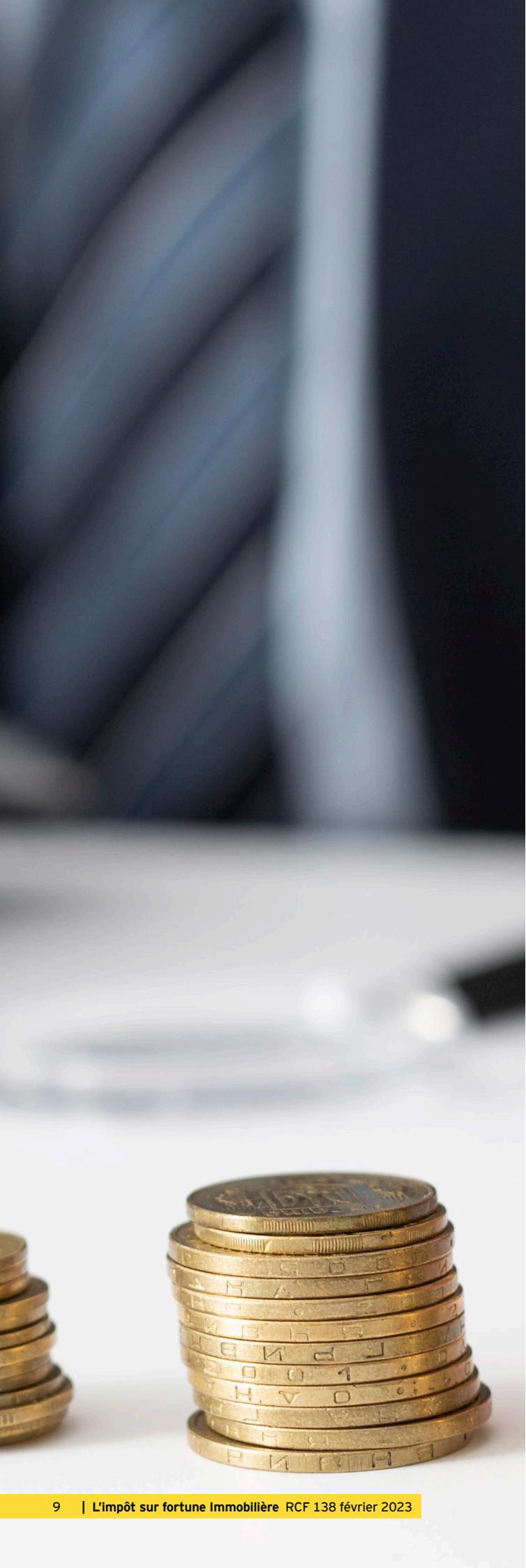
Force est de constater que l'IFI n'est pas indexé aux revenus. Il n'est pas difficile d'imaginer des situations où l'IFI frapperait inutilement des personnes ne réalisant aucun revenu (ex. étudiant héritant un terrain dont la valeur excède 3 MDT) et même des personnes physiques dont le revenu global soumis à l'IRPP est déficitaire.

### 3.4 La méthodologie de calcul de l'IFI

L'on se doit nous interroger sur la méthodologie que le redevable de l'IFI doit adopter pour calculer l'IFI. Plusieurs approches – conduisant pourtant au même résultat – nous semblent possibles :

- 1) Actif Net imposable = Valeur de tous les actifs (immeubles et parts) – Valeur des actifs exonérés (habitation principale et immeubles à destination professionnelle) – Dettes déductibles.
- 2) Actif Net imposable = Valeur des actifs imposables (immeubles et parts) – dettes déductibles.
- 3) Actif Net imposable = Valeur des actifs imposables (immeubles et parts) nette des dettes déductibles.

Avec la première approche, le contribuable entre dans le champ



d'application de l'IFI et sera tenu de déposer une déclaration de l'IFI dès que sa fortune immobilière brute (qui inclut tous ses immeubles et parts y compris ceux de ses enfants mineurs sous sa tutelle) est supérieure ou égale à 3 MDT. Dans la deuxième approche, le calcul de l'actif net se fait hors déclaration de l'IFI et ladite déclaration se limite à inclure les seuls actifs imposables et ne fait pas apparaître les actifs défiscalisés. Dans la troisième approche, la déclaration de l'IFI inclut les valeurs nettes des seuls actifs imposables, c'est-à-dire déduction faite des passifs grevant les immeubles.

Pour dépeindre les enjeux liés à ces approches, prenons l'exemple d'une personne possédant une maison d'habitation dont la valeur vénale équivaut à 4 MDT et un terrain dont la valeur est égale à 5 MDT et qui a contracté un emprunt de 3 MDT pour financer le terrain:

Dans la première approche, le contribuable entre dans le champ d'application de l'IFI et dépose sa déclaration suivant la méthodologie suivante:

MDT	1 <sup>ère</sup> approche
Valeur Habitation principale	4
Valeur terrain	5
Total brut de la fortune immobilière	9
Déduction habitation principale	-4
Dettes déductibles	-3
Actif net imposable à l'IFI	2
IFI à déclarer	0

Dans la deuxième approche, le contribuable entre également dans le champ d'application de l'IFI et dépose sa déclaration suivant la méthodologie suivante:

MDT	2 <sup>ème</sup> approche
Valeur terrain	5
Dettes déductibles	-3
Actif net imposable à l'IFI	2
IFI à déclarer	0

Dans la troisième approche, le contribuable ne dépose pas sa déclaration car il se trouverait hors du seuil de 3 MDT :

MDT	3 <sup>ème</sup> approche
Valeur terrain nette de dettes	2
Actif net imposable à l'IFI	2

Même si les 3 approches conduisent au même résultat, les enjeux fiscaux ne sont pas identiques, puisque les règles de contrôle diffèrent:

► Dans les deux premières approches, et même si l'IFI est égal à zéro, le contribuable est bien exposé aux risques fiscaux, puisqu'il doit déposer une déclaration de l'IFI. S'il ne dépose pas sa déclaration, il sera passible des sanctions fiscales sanctionnant le défaut de déclaration de l'IFI. Il risque d'être taxé d'office sur des bases présumptives après mise en demeure restée infructueuse. La prescription décennale lui est également applicable. Etc.

► À l'aune de la 3e approche, le contribuable ne doit pas déposer de déclaration de l'IFI. N'étant pas concerné par l'IFI, le contribuable en défaut n'encourt pas de risques fiscaux.

## 4

### L'INCIDENCE ÉVENTUELLE DES CONVENTIONS FISCALES

Avant d'examiner l'incidence éventuelle des conventions fiscales, nous traiterons le cas d'absence de CNDI (§1). Pour analyser l'impact des CNDI, il nous faut distinguer entre les CNDI conclues par la Tunisie traitant d'une manière expresse des impositions de la fortune (§2), les CNDI qui ne traitent pas spécifiquement de la fortune (§3) et même les CNDI qui seront conclues à compter du 1er janvier 2023 (§4).

#### 4.1 Cas d'absence de CNDI

En l'absence de CNDI, la Tunisie garde le droit d'imposer les biens immobiliers sis en Tunisie, lorsque leurs propriétaires ne sont pas résidents en Tunisie et garde également le droit d'imposer les biens immobiliers sis à l'étranger et détenus par des résidents en Tunisie. Bien plus, les redevables de l'IFI peuvent subir une double imposition au titre des immeubles qu'ils détiennent. Pour qu'il y ait double imposition, il suffit qu'en même temps l'État de résidence et l'État de situation des immeubles soumettent les biens immobiliers ou bien les parts dans les sociétés civiles immobilières à un impôt sur la fortune.

En l'absence de convention, aucune disposition de la LF 2023 ne prévient la double imposition en prévoyant par exemple une imputation sur l'IFI dû en Tunisie de l'impôt sur la fortune (ou sur le capital) acquitté à l'étranger en raison des actifs (imposables en Tunisie) situés hors de Tunisie.

#### 4.2 Cas des CNDI traitant des impositions de la fortune

Certaines CNDI traitent des impositions de la fortune et dédient un article conventionnel à cette fin (ex. Canada, Turquie, Tchécoslovaquie, Autriche, Norvège, Suède, Belgique). Quand elles définissent les impôts tunisiens qu'elles régissent, ces CNDI, à tout le moins, n'évoquent à aucun moment l'IFI et se limitent à l'IRPP et l'IS.



Par ailleurs, les CNDI traitant des impositions de la fortune prévoient que «*La convention s'appliquera aussi aux impôts futurs de nature identique ou analogue qui s'ajouteraient aux impôts actuels ou qui les remplaceraient*», ce qui sème le doute de l'applicabilité de la CNDI conclue avant 2023 au nouvel IFI, car il est loin d'être acquis que l'IFI soit considéré comme étant un impôt futur de nature identique ou analogue à l'IRPP ou à l'IS.

Face à ce doute, les contribuables pourront espérer une tolérance administrative qui permettrait de couvrir l'IFI par les conventions fiscales antérieures à 2023, quand celles-ci comportent un article spécifique à la fortune. Dans cette hypothèse favorable, c'est-à-dire si l'on suppose que ces CNDI s'appliquent à l'IFI créé par la LF 2023, l'avantage pour les contribuables sera évident, car la double imposition d'un même immeuble à l'impôt sur la fortune sera prévenue: L'État du lieu de situation des immeubles impose en premier, en fonction de sa législation interne; l'État de résidence du propriétaire impose en second et il élimine les doubles impositions en accordant un crédit d'impôt.

### 4.3 Cas des CNDI ne traitant pas des impositions de la fortune

D'aucuns peuvent être rassurés par l'article 23 de la LF 2023 quand il admet expressément que l'IFI s'applique «*sous réserve des conventions internationales*». Nous aurions grand tort de nous rassurer trop vite, puisque la protection conventionnelle n'est pas si évidente que feint croire la simple lecture hâtive de cet article. Au vrai, la protection conventionnelle offerte aux redevables de l'IFI n'est pas opérante pour les propriétaires immobiliers résidents dans des pays ayant conclu des CNDI qui ne prévoient pas des dispositions spécifiques pour l'imposition de la fortune immobilière. C'est que les CNDI conclues par la Tunisie, qui ne traitent pas spécifiquement de la fortune, s'appliquent seulement aux impôts sur les revenus. Ceux-ci ne sauraient englober les impôts sur la fortune, car, conformément aux dispositions conventionnelles, «*les impôts sur les revenus sont des impôts perçus sur le revenu total, ou sur des éléments du revenu, y compris les impôts sur les gains provenant de l'aliénation des biens mobiliers ou immobiliers, les impôts sur le montant total des salaires payés par les entreprises, ainsi que les impôts sur les plus-values*». Même s'il est vrai que les CNDI prennent le soin de prévoir qu'elles s'appliquent également «*aux impôts de nature identique ou analogue qui seraient établis après la date de signature de la Convention et qui s'ajouteraient aux impôts actuels ou qui les remplaceraient*», ne nous trompons pas, ces dispositions ne sauraient concerner l'IFI, car, à ne pas en douter, l'IFI, qui est un impôt sur le capital, n'est pas similaire à l'impôt sur le revenu.

Par conséquent, il n'est pas osé de constater qu'en matière d'imposition transfrontalière de la fortune, l'absence de

CNDI ou l'existence d'une la CNDI qui ne contient pas de dispositions spécifiques expressément dédiées à l'imposition de la fortune peuvent générer un risque de double imposition.

### 4.4 Cas des CNDI qui seront conclues à compter du 1er janvier 2023

À compter du 1er janvier 2023, les CNDI conclues après la création de l'IFI doivent obligatoirement mentionner qu'elles régissent l'IFI (en plus de l'IRPP et de l'IS) et enserrer des dispositions explicites sur le partage des impositions et l'évitement des doubles impositions relatives à l'IFI.

5

## LES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES ET LE CONTRÔLE

La LF 2023 a comporté des dispositions traitant du lieu d'imposition (§1), du délai pour le dépôt de la déclaration de l'IFI (§2) et du contrôle de l'IFI (§3).

### 5.1 Lieu d'imposition

L'IFI est établi et déclaré à la recette des finances dans la circonscription de laquelle se trouve le lieu du domicile principal du redevable en Tunisie. À défaut de domicile principal, l'impôt doit être établi et déclaré au lieu de l'établissement principal du redevable ou au lieu de l'immeuble ayant la valeur la plus élevée dans le cas où le redevable n'est pas résident en Tunisie.

L'IFI est déclaré sur la base d'une déclaration établie par l'administration. La LF 2023 prévoit aussi que ledit impôt peut être déclaré et payé par les moyens électroniques fiables.

### 5.2 Délai pour le dépôt de la déclaration de l'IFI

L'IFI est déclaré dans un délai maximum ne dépassant pas la fin du mois de juin de chaque année.

### 5.3 Contrôle de l'IFI

Sont appliquées à l'impôt sur la fortune immobilière les mêmes modalités prévues au code des droits et procédures fiscaux (CDPF), relatives au recouvrement, au contrôle, à la constatation des infractions, aux sanctions, à la prescription et à la restitution.

On en conclut notamment que l'IFI peut faire l'objet d'une vérification fiscale, d'une taxation d'office, etc. La procédure de taxation d'office peut trouver à s'appliquer si le contribuable ne dépose pas l'IFI après sa mise en demeure, ou bien à la suite de la phase administrative du contrôle fiscal. Un contentieux d'assiette peut se nouer au sujet de l'IFI selon les règles prévues par le CDPF.



Building a better  
working world

# Publications du département fiscal EY



La passion de transmettre

# IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

EY | Building a better working world

EY est un des leaders mondiaux de l'audit, du conseil, de la fiscalité et du droit, des transactions. Partout dans le monde, notre expertise et la qualité de nos services contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et les marchés financiers.

Nous faisons grandir les talents afin qu'en ensemble, ils accompagnent les organisations vers une croissance pérenne.

C'est ainsi que nous jouons un rôle actif dans la construction d'un monde plus juste et plus équilibré pour nos équipes, nos clients et la société dans son ensemble.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun est une entité juridique distincte.

Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients.

Retrouvez plus d'informations sur notre organisation sur [www.ey.com](http://www.ey.com).

Cette publication fournit des informations générales et n'a pas vocation à se substituer à un accompagnement professionnel en matière comptable, fiscale ou autre. Pour toute question spécifique, prenez contact avec les interlocuteurs appropriés.

Cette publication présente une synthèse d'éléments dont la forme résumée a valeur d'information générale. Elle n'a pas vocation à se substituer à une recherche approfondie ou au jugement d'un professionnel. Ni EY Tunisie, ni aucun autre membre de l'organisation mondiale EY ne pourra être tenu pour responsable d'un dommage occasionné à quiconque aurait agi ou s'en serait abstenu en fonction de son contenu.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Consulting

© 2023 EY Tax.

Tous droits réservés.

AMC Ernst & Young est une société à responsabilité limitée de droit tunisien