

PLUS VALUE IMMOBILIERE

La loi de fiance tunisienne 2013 a révisé le régime d'imposition de la plus value immobilière.

Restent exonérés de plus values:

- les cessions au profit du conjoint, ascendant, descendant,
- la première opération de cession d'un seul local d'habitation ne dépassant pas 1000 m²
- les cessions expropriation pour cause d'utilité publique
- les cessions au prioritaire à l'achat à l'intérieur des réserves foncières.

Toutes les autres cessions sont soumise à **plus-value** et à la **retenue à la source**.

I - La retenue à la source est une imposition forfaitaire de 2,50 % du prix de cession et payable lors du dépôt à l'administration fiscale pour le calcul de la plus value. Cette imposition forfaitaire est ensuite déductible de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière et en cas d'excédent peut être restituable sur demande conformément à la législation en vigueur.

II - La plus value est calculée sur la différence entre le prix d'acquisition actualisé et le prix de cession.

Le prix d'acquisition actualisé (achat ou succession) est le prix de cession augmenté des frais et majoré de 10 % par année de détention calculé à partir du nombre de jours l'année étant comptée pour 360 jours.

Le taux de l'impôt au titre de la plus value est de 10 % lorsque la cession intervient dans les dix ans de la date de possession.

Le taux de l'impôt au titre de la plus value est de 5% lorsque la cession intervient après 10 ans de la date de possession ou s'il s'agit de biens hérités.

EXEMPLE:

Supposons qu'en date du 29/01/2013 une personne physique ait cédé à une société, un immeuble d'une valeur de 250.000 D qui avait été acquis le 1er janvier 2010 pour 100.000 D (y compris les droits d'enregistrements et les honoraires de rédaction de l'acte).

L'impôt sur le revenu dû au titre de la plus-value immobilière est calculé comme suit :

I - Actualisation du prix d'achat par l'application du taux de 10% par année de détention:

- période de détention de l'immeuble : (du 1/1/2010 au 29/1/2013), $360 \times 3 + 29 = 1109$ jours
- prix d'achat actualisé $100.000 \text{ D} + \frac{100.000 \text{ D} \times 10 \times 1109}{36.000} = \mathbf{130.805,555 \text{ D}}$

II - Plus-value imposable : prix de vente – prix d'acquisition actualisé : $250.000 \text{ D} - 130.805,555 = \mathbf{119.194,445 \text{ D}}$

La période de détention étant **inférieure à 5 ans**, l'impôt sur le revenu dû au titre de la plus value immobilière est calculé sur la base du taux de **15%** soit : $119.194,445 \times 15\% = \mathbf{17.879,166 \text{ D}}$

Le prix d'acquisition de l'immeuble ayant fait l'objet de la retenue à la source au taux de 2,5%, soit, $250.000 \text{ D} \times 2,5\% = \mathbf{6.250 \text{ D}}$, l'impôt qui reste à payer au titre de la plus-value immobilière est égal à : $17.879,166 \text{ D} - 6.250 \text{ D} = \mathbf{11.629,166 \text{ D}}$
