




L'Impôt sur la Fortune Immobilière Dans le Monde & en Tunisie

Article 23 de D-loi 79 du 22-12-2022, portant loi
de finances pour l'année 2023

Juin 2023

BDO




L'impôt sur la Fortune est un impôt « Inaccoutumé » & « Atypique » puisqu'il frappe aveuglement le capital sans distinguer entre le patrimoine constitué à partir de revenus ayant déjà payé l'impôt et entre le patrimoine constitué autrement!

Sous ses différentes appellations (immobilière, fortune globale...etc), l'impôt sur la fortune a toujours créé des polémiques socio-économiques, politiques, mais aussi des problématiques d'application fiscales aussi bien nationales qu'internationales.

L'impôt sur la fortune est historiquement européen mais depuis 2019, plusieurs pays notamment de l'Amérique latine l'ont institué sous différentes formes, conditions et taux.

L'Algérie en 2021 puis la Tunisie en 2022, les deux seuls pays africains pour le moment, ont rejoint les 17 pays dans le monde dont le système fiscal taxe la fortune et ce, par l'instauration d'un impôt que la Tunisie a appelé « Impôt sur la fortune immobilière »

Rappelons-le, la loi de finances pour la gestion 2014 dans son article 55 a institué un impôt jumeau de l'impôt sur la fortune immobilière actuel mais qui a été, 08 mois après, abandonné par la loi de finances complémentaire 2014.



En effet, l'article 23 du décret-loi n° 2022- 79 du 22 décembre 2022 portant loi de finances pour l'année 2023 a institué l'impôt sur la fortune immobilière « IFI » et lui a fixé l'assiette, le taux, les personnes qui y sont soumises ainsi que le délai de son paiement.

Cinq mois après sa publication et juste un mois avant la date limite de dépôt de la première déclaration de ce nouvel impôt, une note commune N°15/2023 a été publiée pour clarifier certains aspects, sans qu'elle ne réponde à toutes les questions que cet impôt suscite des personnes physiques concernées mais aussi des professionnels qui auront à assister leurs clients dans leurs premières déclarations.

Pour une application juste & équitable garantissant les droits des contribuables & évitant des contentieux fiscaux houleux, plusieurs éclaircissements doivent être apportés en urgence à cet impôt notamment sur les règles d'évaluation des biens immobiliers, des droits réels et des droits sociaux dans les sociétés civiles immobilières.

Ce document essaie de répondre à quelques questions d'application de l'impôt sur la fortune immobilière à travers une contextualisation internationale et des réponses aux questions fréquemment posées à ce sujet.

Mohamed DERBEL

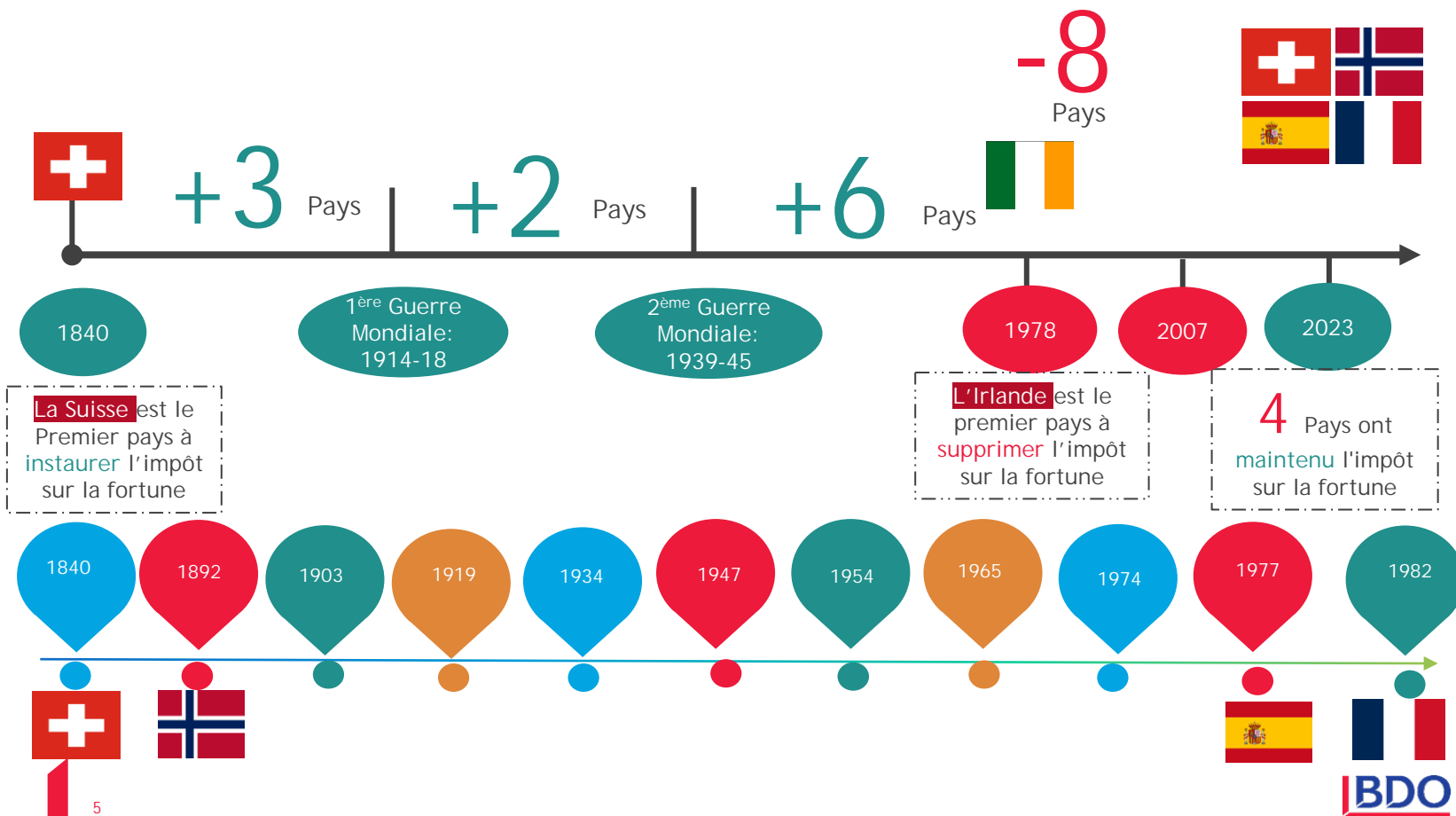
Expert-Comptable- International Liaison Partner

Historique de l'Impôt sur la Fortune dans le Monde



IMPÔT SUR LA FORTUNE DANS LES PAYS DE L'OCDE

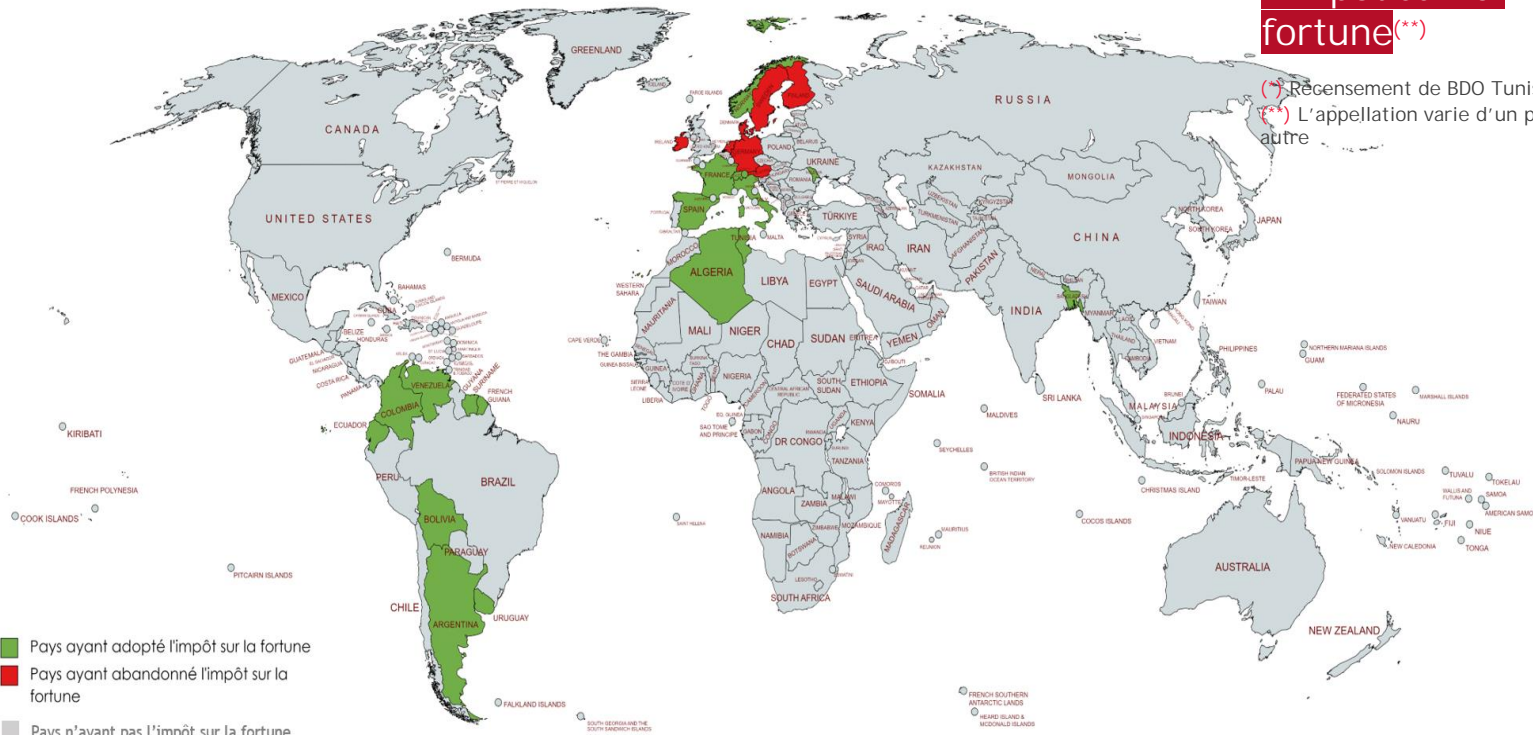
La tendance des pays membres de l'OCDE est de supprimer l'impôt sur la fortune



IMPÔT SUR LA FORTUNE DANS LE MONDE

17(*) Pays dans le Monde ont adopté l'impôt sur la fortune(**)

(*) Recensement de BDO Tunisie
(**) L'appellation varie d'un pays à un autre



IMPÔT SUR LA FORTUNE DANS LE MONDE



Afrique **02** Pays

Asie **01** Pays

Europe **07** Pays

Amérique **07** Pays

Impôt sur la
Fortune
Immobilière
(IFI) en
Tunisie





Qui sont soumis
à l'Impôt sur la
Fortune
Immobilière ?

QUI SONT SOUMIS À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE ?

Personnes physiques **uniquement**^(*)

Résidentes
En Tunisie

Non-résidentes
En Tunisie

Possédant au 1^{er} janvier de chaque année un patrimoine immobilier net supérieur ou égal à **3 millions** de dinars ^(**)

(*) Indépendamment de la nationalité.

(**) Des règles spécifiques doivent être respectées pour le calcul de ce seuil.

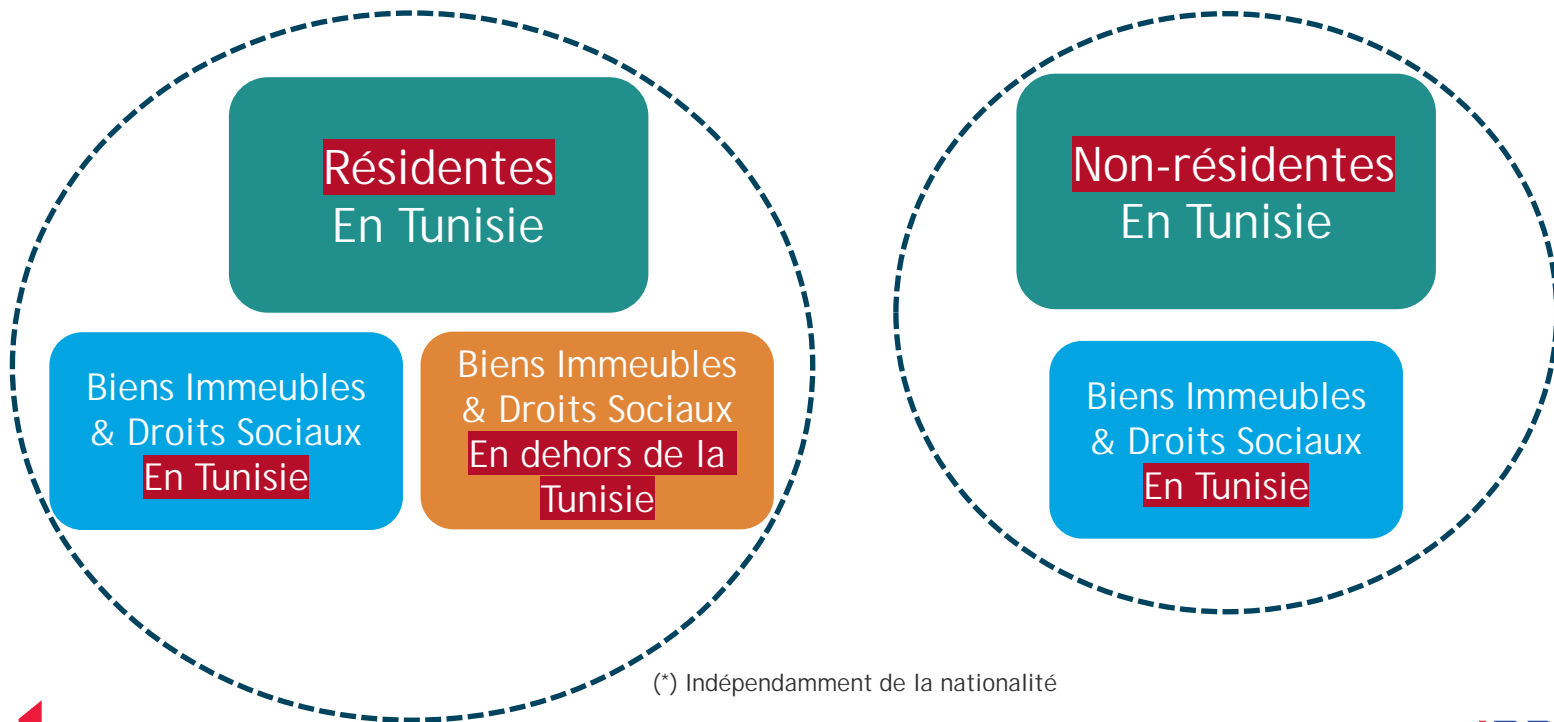
Le patrimoine immobilier des enfants mineurs doit être ajouté au patrimoine du parent qui en a la charge fiscale.

Quels sont les
biens soumis à
l'Impôt sur la
Fortune
Immobilière ?



QUELS SONT LES BIENS SOUMIS À L'IFI ? (1/2)

Personnes physiques **uniquement** (*)



QUELS SONT LES BIENS SOUMIS À L'IFI ? (2/2)

Définition de l'immeuble

“ Toute chose fixe qu'on ne peut déplacer sans dommages ”
Article 3 du Code des droits réels

Les biens immeubles couvrent:

- les immeubles bâtis
- Les immeubles en cours de construction ;
- Les immeubles non bâtis (terrains nus, espaces verts...) ;
- Les droits réels relatifs à ces immeubles

NB: Les droits réels immobiliers ont été définis par l'article **12 du Code des droits réels** (la propriété, l'usufruit, la nue-propriété, la servitude...etc.)

Les Droits sociaux couvrent:

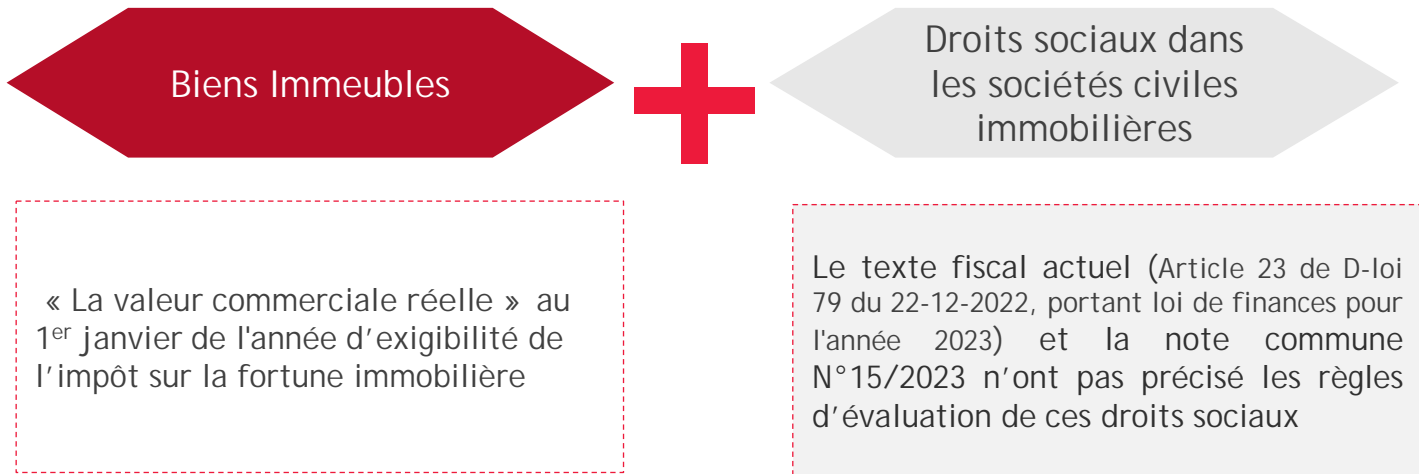
- Les droits sociaux détenus par les personnes physiques associées dans les sociétés civiles immobilières.



Comment est
évalué le
patrimoine

soumis à l'Impôt
sur la Fortune
Immobilière ?

COMMENT EST ÉVALUÉ LE PATRIMOINE IMMOBILIER?



Quels sont les biens
immobiliers exonérés
de l'Impôt sur la
Fortune Immobilière ?



BIENS EXONÉRÉS DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

La Résidence principale

Nonobstant la valeur ou la superficie du logement, y compris les dépendances bâties et non bâties.

Biens immobiliers affectés à un usage professionnel inscrits à l'actif du bilan (*)

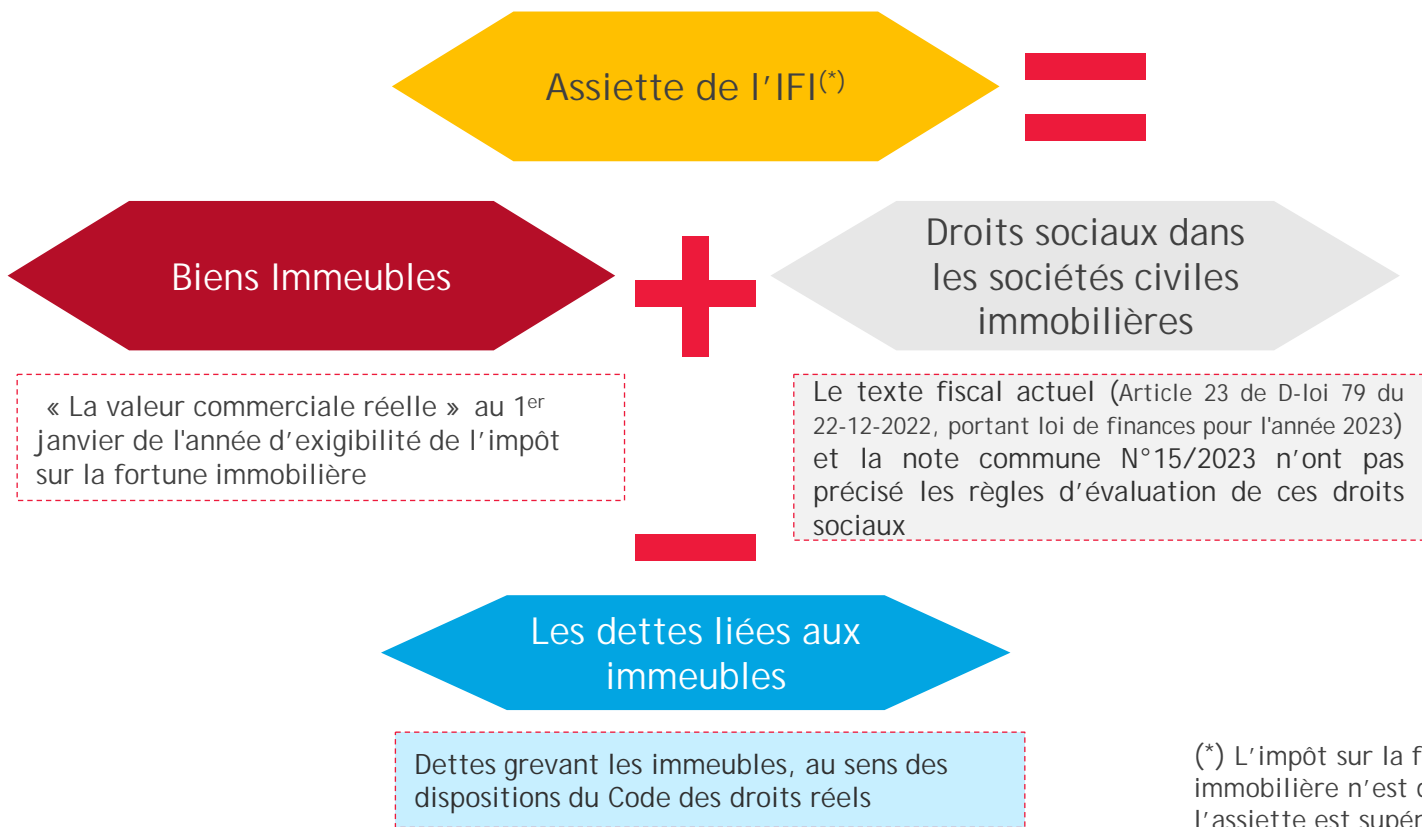
(*) L'exonération ne s'applique pas dans les cas suivants:

- Les biens immobiliers loués au profit d'autrui, qu'ils soient de nature agricole ou non agricole.
- Le défaut de déclaration des revenus des terres agricoles objet d'exploitation directe.



Comment calculer Impôt sur la Fortune Immobilière ?

ASSIETTE DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (1/2)



(*) L'impôt sur la fortune immobilière n'est dû que si l'assiette est supérieure ou égale à 3 millions de dinars

ASSIETTE DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (2/2)

Les dettes liées aux immeubles

Dettes grevant les immeubles, au sens des
dispositions du Code des droits réel (*)

(*) Les garanties réelles données par une
personne physique au profit d'une société ne sont
pas considérées des dettes grevant un immeuble

Hypothèque
(**)

Privilège

Gage

(**) Le montant déductible correspond
au capital restant dû au 1^{er} janvier de
l'année d'exigibilité de l'IFI.


LIQUIDATION DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

IFI



0,5 %

(*) L'impôt sur la fortune immobilière n'est dû que si l'assiette est supérieure ou égale à 3 millions de dinars



Où & Quand déclarer
l'Impôt sur la Fortune
Immobilière ?

OÙ DÉCLARER L'IFI ?

Personnes physiques **uniquement** (*)

(*) Indépendamment de la nationalité

Résidentes
En Tunisie

La Recette des finances du **lieu de résidence**, à défaut, celle du lieu de l'établissement principal

Non-résidentes
En Tunisie

La Recette des finances **du lieu de l'immeuble dont la valeur est la plus importante**

QUAND DÉCLARER L'IFI ?

Personnes physiques **uniquement** (*)

(*) Indépendamment de la nationalité

Résidentes
En Tunisie

Non-résidentes
En Tunisie

Au plus tard le 30 juin de l'année N+1

Étant donné que 2022 est la 1^{ère} année concernée par l'IFI, la déclaration doit se faire au plus tard le 30 juin 2023 selon un formulaire téléchargeable sur le lien suivant: [Formulaire IFI Tunisie 2023](#)

SYNOPTIQUE DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Biens et droits sociaux imposables	Valeur commerciale de tous les actifs immobiliers (Immeubles et Droits sociaux) au 31 décembre de chaque année (N)		
	Valeur des actifs exonérés	Habitation principale immeubles à usage professionnel	
	Dettes déductibles	Hypothèques, Privilèges et Gages	
= Assiette imposable(*)	✘	Taux de 0.5%	IFI à payer
Lieu de dépôt de la déclaration	Résident Non-Résident	Résidence ou Etablissement principal Lieu de l'immeuble dont la valeur est la plus élevée	
Modalités de déclaration	Dépôt Manuel Voie électronique		
Dernier délai de dépôt	30 juin de chaque année (N+1)		
(*) Si l'assiette supérieure ou égale à 3 millions de dinars			

DISCLAIMER

Cette publication a été soigneusement préparée par le département Tax de BDO Tunisie

Cette publication ne peut en aucun cas, être invoquée comme moyen de preuve pour couvrir des situations spécifiques.

Les informations contenues dans ce document ne sont pas suffisantes pour répondre à des questions précises pour lesquelles il vous appartient de solliciter des conseils professionnels spécifiques.

S'il vous plaît n'hésitez pas à contactez le département Tax de BDO Tunisie pour discuter de ces questions dans le contexte de votre situation particulière.

Ni le réseau BDO, ni BDO Tunisie, ni ses partenaires, employés ou agents acceptent ou assument toute responsabilité ou obligation de diligence pour toute perte découlant de toute action entreprise ou non prise par quiconque en se basant sur les informations contenues dans cette publication ou pour toute décision fondée sur celle-ci.

BDO est un réseau international de cabinets d'Audit et de conseil qui exercent des activités professionnelles sous le nom de BDO. BDO est présent dans 164 pays et compte plus de 95 000 associés et collaborateurs travaillant dans 1 713 bureaux dans le monde.

En Tunisie, plus de 100 collaborateurs vous accompagnent à travers une large palette de services en audit, conseil financier, outsourcing et Tax, quelle que soit la taille de votre entreprise ou son secteur d'activité.

BDO TUNISIE

La tour BDO, Bloc E - International City Center 3
Centre Urbain Nord, 1082 Tunis

Office +216 70 221 600

Fax +216 70 221 616

E-mail: bdo@bdo.tn

www.bdo.tn

For the latest from BDO, follow us

