

14 DEC 2015

ef 23 54

Note commune N°18 / 2015

Objet : Commentaire des dispositions de l'article 26 de la loi n°2015-30 du 18 août 2015, portant loi de finances complémentaire pour l'année 2015 relatif à l'assouplissement de l'opération d'acquisition ou de construction des locaux à usage d'habitation.

R E S U M E

**Assouplissement de l'opération d'acquisition ou
de construction des locaux
à usage d'habitation**

I- La loi n°2015-30 du 18 août 2015, portant loi de finances complémentaire pour l'année 2015 permet aux personnes physiques de déduire les intérêts payés au titre des crédits relatifs à l'acquisition ou à la construction d'un local à usage d'habitation. La déduction couvre également la marge de bénéfice payée dans le cadre des contrats de vente Murabaha. **(article 26)**

La déduction est subordonnée au respect des conditions suivantes :

- il doit s'agir **d'un seul local à usage d'habitation**, dont le coût d'acquisition ou de construction y compris les parties dépendantes et les parties indépendantes **ne dépasse pas 200.000 dinars** ;
- le bénéficiaire du crédit **ne doit pas être propriétaire d'un autre local à usage d'habitation** à la date de la déduction.

II- La déduction s'applique aux montants échus à partir du **1^{er} janvier 2016**.

L'article 26 de la loi n°2015-30 du 18 août 2015, portant loi de finances complémentaire pour l'année 2015 a assoupli les opérations d'acquisition ou de construction des locaux à usage d'habitation.

La présente note a pour objet de rappeler la législation fiscale en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015 et de commenter les nouvelles dispositions en la matière.

1. Législation en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015

En vertu des dispositions du numéro 4 du paragraphe I de l'article 39 du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et l'impôt sur les sociétés, les personnes physiques ont le droit de déduire, pour la détermination de leur revenu net imposable, les intérêts des crédits relatifs à l'acquisition ou à la construction d'un logement social au sens de la législation relative aux interventions du fonds de promotion du logement pour les salariés, soit les logements individuels ou collectifs dont la superficie couverte ne dépasse pas 100 m² et dont le coût ne dépasse pas 67.500D.

La déduction a lieu de l'assiette de la retenue à la source pour **les salariés et les pensionnés**.

2. Apport de la loi de finances pour l'année 2015

2-1 Teneur de la mesure

L'article 26 de la loi de finances complémentaire pour l'année 2015 a étendu la déduction susvisée aux intérêts payés au titre des crédits relatifs à l'acquisition ou à la construction des autres catégories de locaux à usage d'habitation. La déduction couvre également la marge de bénéfice payée dans le cadre des contrats de vente Murabaha.

2-2 Conditions pour le bénéfice de la déduction

Le bénéfice de la déduction susmentionnée est subordonné au respect des conditions suivantes :

- il doit s'agir **d'un local à usage d'habitation** dont le coût d'acquisition ou de construction y compris les parties dépendantes (jardins, caves, garages...) et les parties indépendantes (celliers, places de parking...), même lorsqu'ils font l'objet de contrats séparés, ne dépasse pas **200.000 dinars** ;

- il doit s'agir d'une opération d'acquisition ou de construction **d'un seul local à usage d'habitation** ;
- le bénéficiaire du crédit ne doit pas être propriétaire d'un autre local à usage d'habitation à la date de la déduction même en copropriété, et ce, même si la valeur totale de la première et de la deuxième habitation ne dépasse pas 200.000 dinars.

2-3 Crédits et intérêts concernés par la déduction et modalités de déduction

a. Crédits et intérêts concernés par la déduction

a.1. Crédits concernés

La mesure s'applique aux crédits accordés par les personnes et entités habilitées à octroyer des crédits immobiliers (établissements de crédit, caisses sociales, employeurs, ...).

Sur cette base, la mesure ne s'applique pas aux:

- crédits affectés à l'acquisition des terrains ;
- autres crédits (consommation, aménagement...).

a.2. Intérêts concernés par la déduction

La déduction a lieu dans la limite des intérêts portés sur le ou les tableaux d'amortissement et décomptés conformément aux limites prévues par la réglementation en vigueur relative à l'octroi des crédits immobiliers pour les crédits obtenus auprès de plus d'une personne ou d'un organisme (banques, caisses sociales, employeurs...), et ce, sous réserves du respect des conditions et des limites des crédits susmentionnés. Le montant déductible du revenu d'une année est, dans tous les cas, égal aux intérêts ou à la marge de bénéfice, relatifs à la même année.

Par ailleurs, la déduction ne concerne que les intérêts au titre des crédits relatifs aux locaux à usage d'habitation propriété de l'emprunteur.

Sur cette base :

- la déduction a lieu, en cas de copropriété, pour chacun des copropriétaires dans la limite de la quote-part des intérêts relatifs à ses droits dans l'immeuble, et ce, nonobstant la possibilité pour l'un des

copropriétaires de bénéficiaire ou non de la déduction des intérêts correspondant à ses droits dans la propriété ;

- les intérêts payés par une personne pour l'acquisition ou la construction d'un local à usage d'habitation dans lequel il n'a pas des droits de propriété ne sont pas déductibles, c'est le cas notamment des intérêts payés en exécution d'une caution.

Par ailleurs, la déduction ne couvre pas dans tous les cas :

- le principal du crédit ;
- les intérêts relatifs à un crédit pour l'acquisition ou la construction d'un local à usage d'habitation dont le coût dépasse 200.000 dinars même si le montant du crédit est inférieur à 200.000 dinars ;
- les dépenses engagées par l'emprunteur pour l'obtention du crédit, tels que les frais d'assurance, les droits d'enregistrement, ... ;
- les commissions de gestion telles que les commissions pour étude de dossier, les commissions exigibles pour le remboursement anticipé du crédit, ... ;
- les intérêts de retard exigibles en cas de paiement des annuités du crédit hors délais.

b. Modalités et justificatifs de déduction

b.1 Modalités de déduction

La déduction des intérêts ou de la marge de bénéfice a lieu :

- lors de la détermination de l'assiette de la retenue à la source exigible au titre de l'impôt sur le revenu, **pour les salariés et les pensionnés, et**
- lors de la détermination du revenu net global **imposable pour les personnes physiques réalisant les autres catégories de revenus.**

b.2 Justificatifs de déduction

La déduction est subordonnée à la présentation des pièces suivantes :

- une déclaration sur l'honneur de non possession d'un autre local à usage d'habitation ;
- le tableau ou les tableaux d'amortissement du ou des crédits ;
- une copie du contrat d'acquisition ou des pièces justifiant les frais de construction sur la base desquels le crédit a été accordé ;
- une attestation de domiciliation bancaire **pour les salariés et les pensionnés** ;
- une attestation délivrée par la personne ou l'organisme prêteur prouvant le paiement effectif des montants objet de la déduction **pour les autres personnes**.

2-4 Date d'application de la mesure

La déduction susvisée s'applique aux montants échus à compter du 1^{er} janvier 2016.

Ainsi, la déduction couvre:

- les intérêts relatifs aux crédits ou la marge de bénéfice relative aux acquisitions financées par Murabaha, échus à partir du 1^{er} janvier 2016 et exigibles au titre des crédits accordés avant cette date ;
- les intérêts ou la marge de bénéfice relatifs aux acquisitions financées par Murabaha, exigibles au titre des crédits accordés à partir du 1^{er} janvier 2016.

Exemple n°1 :

Soit une personne mariée ayant deux enfants à charge ayant un salaire mensuel brut après déduction des cotisations sociales obligatoires de 1.200 D.

Supposons que la personne concernée ait obtenu au cours de l'année 2014 un crédit d'un montant de 120.000 D pour l'acquisition d'un logement d'un coût global de 150.000D remboursable sur 20 ans avec un taux d'intérêt de 7% tel que précisé par le tableau d'amortissement du crédit ci-après :

(en dinars)

Année	Base de calcul des intérêts	Annuité	Intérêts annuels	Principal remboursé	Principal restant dû
2014	120.000	11.327	8.400	2.927	117.073
2015	117.073	11.327	8.195	3.132	113.941
2016	113.941	11.327	7.976	3.351	110.590
.....
2033	10.586	11.327	741	10.586	0

Dans ce cas, la retenue à la source exigible au titre des années 2015 et 2016 est calculée comme suit :

(en dinars)

	Année 2015	Année 2016
Salaire annuel brut après déduction des cotisations sociales obligatoires	14.400	14.400
Déduction au titre des frais professionnels de 10%	1.440	1.440
Déduction au titre de la situation et charges de famille (150+90+75)	315	315
Intérêts déductibles	0	7.976
Revenu net imposable	12.645	4.669
Impôt exigible selon le barème de l'impôt sur le revenu	2.186,250	475,350
Retenue à la source mensuelle exigible	182,187	39,612

Exemple n°2 :

Soit une personne mariée ayant trois enfants à charge ayant un salaire mensuel brut après déduction des cotisations sociales obligatoires de 1600D.

Supposons que le salaire brut de sa femme après déduction desdites cotisations soit 1200D et que les deux conjoints aient obtenu au cours de l'année 2015 un crédit conjoint d'un montant de 80.000D remboursable sur 25 ans avec un taux d'intérêt de 7.5%, et ce, pour l'acquisition d'un appartement en copropriété avec un cellier et une place de parking pour un coût total de 100.000D.

Le contrat d'acquisition prévoit que chaque copropriétaire détient 50% des droits de propriété de l'immeuble.

Le tableau d'amortissement du crédit est ainsi établi :

(en dinars)

Année	Base de calcul des intérêts	Annuité	Intérêts annuels	Principal remboursé	Principal restant dû
2015	80.000	7.177	6.000	1.177	78.823
2016	78.823	7.177	5.912	1.265	77.558
2017	76.198	7.177	5.817	1.360	76.198
.....
2039	6.676	7.177	501	6.676	0

Dans ce cas de copropriété, la déduction des intérêts a lieu, pour chacun des copropriétaires dans la limite de la quote-part des intérêts relative à ses droits dans l'immeuble objet du crédit à savoir 50% pour chaque copropriétaire.

Par conséquent, la retenue à la source exigible au titre de l'impôt sur le revenu des années 2015 et 2016 pour chaque copropriétaire est calculée comme suit :

✓ en ce qui concerne l'époux :

(en dinars)

	Année 2015	Année 2016
Salaire annuel brut après déduction des cotisations sociales obligatoires	19.200	19.200
Déduction au titre des frais professionnels de 10%	1.920	1.920
Déduction au titre de la situation et charges de famille (150+90+75+60)	375	375
Intérêts déductibles	0	2.956
Revenu net imposable	16.905	13.949
Impôt exigible selon le barème de l'impôt sur le revenu	3.251,250	2.512,250
Retenue à la source mensuelle exigible	270,9375	209,354

✓ en ce qui concerne l'épouse :

(en dinars)

	Année 2015	Année 2016
Salaire annuel brut après déduction des cotisations sociales obligatoires	14.400	14.400
Déduction au titre des frais professionnels de 10%	1.440	1.440
Intérêts déductibles	0	2.956
Revenu net imposable	12.960	10.004
Impôt exigible selon le barème de l'impôt sur le revenu	2.265	1.526
Retenue à la source mensuelle exigible	188,750	127,166

**LE DIRECTEUR GENERAL DES ETUDES
ET DE LA LEGISLATION FISCALES**

Signé : Hbiba JRAD LOUATI

Le Directeur Général des Etudes
et de la Législation Fiscales

Signé : Hbiba JRAD LOUATI