

Ce qui change pour les contrats de leasing immobilier en matière de DCF

Décryptage de la note commune DGELF
n°11/2023

25 septembre 2023



Une opération de leasing relative à un immeuble peut engendrer l'établissement de trois types de contrats :

- ❑ Le **contrat d'acquisition** de l'immeuble par l'établissement financier de leasing destiné à faire l'objet de location ultérieure ;
- ❑ Le **contrat de leasing** proprement dit ;
- ❑ Le **contrat de cession** de l'immeuble au preneur au cours ou à l'expiration de la durée de location .

1. Inscription de l'acquisition de l'immeuble par l'établissement de crédit

Ce contrat est soumis au régime du droit commun. Par conséquent, lorsque le contrat de crédit-bail immobilier est consenti pour période supérieure à trois ans :

- ❑ L'inscription sur le livre foncier des acquisitions des **immeubles immatriculés** à la conservation de la propriété foncière, est soumise au Droit de la Conservation Foncière (DCF) de **1%** (article 26 de la loi n°80-88 du 31 décembre 1980).
- ❑ L'inscription sur le livre foncier des acquisitions des **immeubles non immatriculés** à la conservation de la propriété foncière, est soumise au droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés de **1%** (article 61 de la loi n°2002-101 du 17 décembre 2002).

2. Inscription du contrat de crédit-bail

- ❑ L'inscription sur le registre foncier des baux d'immeubles dont la durée excède trois ans, y compris les contrats de leasing immobilier, est **obligatoire** et ce, conformément à l'article 373 du code des droits réels.
- ❑ Après avoir initialement considéré que l'inscription d'un contrat de crédit-bail immobilier sur le livre foncier des acquisitions entraînait l'exigibilité du droit d'inscription foncière de 1% (NC 06/2002), l'administration fiscale a révisé sa position en 2010. Elle a admis **que, puisque cette opération ne confère pas un droit réel mais un droit personnel, le contrat de crédit-bail immobilier est, de ce fait, soumis à un droit fixe de 8 dinars** et ce, en vertu des dispositions du décret n° 98-972 fixant les montants des redevances revenant à la CPF au titre des prestations assurées par ses services (NC 24/2010).

3. Inscription de la cession de l'immeuble au crédit-preneur

- ❑ Lors de la levée de l'option par le crédit preneur, l'inscription sur le registre foncier du contrat de vente de l'immeuble objet du contrat de crédit-bail est soumise au droit d'inscription foncière de 1%
- ❑ En ce qui concerne la base de calcul de ce droit, l'administration fiscale avait initialement retenu que celui-ci était calculé en se basant sur le prix déclaré dans le contrat de vente. Ce qui correspondait, dans le cas d'une cession en cours de contrat, au **prix déclaré dans le contrat de la levée d'option d'achat, compte non tenu des loyers déjà réglés.**
- ❑ Cependant, dans une note commune récente qui est passée inaperçue (**NC 11/2023**), l'administration fiscale vient confirmer l'application du droit d'inscription foncière de 1% au prix déclaré dans le contrat de cession de l'immeuble objet de l'opération de leasing, **en y ajoutant tous les montants réglés au titre de la location.**

FIDAL

Le droit d'inventer demain



Membre de  unyer GLOBAL ADVISORS et  wts global

fidal.com