

**OBJET** : Commentaire des dispositions de l'article 19 de la loi n°2020-46 du 23 décembre 2020 portant loi de finances pour l'année 2021 relatives à l'encouragement des personnes physiques à l'acquisition des locaux à usage d'habitation au cours des années 2021 et 2022.

## RESUME

### **Encouragement des personnes physiques à l'acquisition des locaux à usage d'habitation au cours des années 2021 et 2022**

- 1- L'article 19 de la loi n°2020-46 du 23 décembre 2020 portant loi de finances pour l'année 2021 a permis aux personnes physiques qui procèdent au cours des années 2021 et 2022, à l'acquisition d'un logement financé par un crédit ou un contrat de vente Murabaha de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu dû sur leur revenu total au titre des années 2021 et 2022 dans la limite de 200 dinars par mois à condition que le montant du crédit ou de vente Murabaha ne dépasse pas 300 mille dinars.
- 2- La réduction de l'impôt sur le revenu est accordée à partir du mois au cours duquel les conditions exigées sont remplies, et ce, jusqu'à la fin de l'année 2022.

L'article 19 de la loi n°2020-46 du 23 décembre 2020 portant loi de finances pour l'année 2021 a prévu des mesures pour l'encouragement des personnes physiques à l'acquisition des locaux à usage d'habitation au cours des années 2021 et 2022. La présente note commune a pour objet de commenter les nouvelles dispositions en la matière.

### **1- Teneur de la mesure**

L'article 19 de la loi de finances pour l'année 2021 a accordé aux personnes physiques qui procèdent à l'acquisition de locaux à usage d'habitation au cours des années 2021 et 2022 financé par un crédit ou un contrat de vente Murabaha, une réduction de l'impôt sur le revenu dû au titre desdites années égal à 200 dinars mensuellement.

Le bénéfice de la déduction susvisée est subordonné à la satisfaction des conditions suivantes :

- l'acquisition d'un local à usage d'habitation.
- le montant total du ou des crédits ou du ou des contrats de vente Murabaha relatifs à l'acquisition du logement ne doit pas dépasser 300 mille dinars, et ce, nonobstant le prix d'acquisition du logement.
- la conclusion du contrat d'acquisition du logement et du ou des contrats du crédit ou du ou des contrats de vente Murabaha au cours des années 2021 et 2022.

Le bénéfice de la réduction de l'impôt sur le revenu susmentionné n'est pas cumulable avec la déduction des intérêts ou de la marge de bénéfice relatifs aux crédits ou aux contrats de vente Murabaha affectés à l'acquisition ou à la construction d'un local à usage d'habitation conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi de finances complémentaire pour l'année 2015.

### **2- Crédits concernés**

La mesure prévue à l'article 19 de la loi de finances pour l'année 2021 s'applique aux crédits accordés par les personnes et les entités habilitées à octroyer des crédits immobiliers (banques, caisses sociales, employeurs, ...).

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

- crédits affectés à l'acquisition de locaux non destinés à l'habitation (destinés à l'exercice des activités économiques...),
- crédits affectés à la construction de locaux à usage d'habitation,
- crédits affectés à l'acquisition des terrains,
- autres crédits (consommation, aménagement, extension, rénovation,...).

### **3- Modalités du bénéfice de la réduction et ses limites**

#### **a- Modalités du bénéfice de la réduction**

La réduction fixée à 200 dinars mensuellement a lieu de la retenue à la source mensuelle due au titre de l'impôt sur le revenu pour les salariés et les pensionnés. Dans le cas où les salariés ou les pensionnés n'ont pas pu bénéficier de la réduction de la retenue à la source, ils peuvent bénéficier de ladite réduction au moment du dépôt de la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, et pour les autres personnes physiques, ils peuvent bénéficier de ladite réduction de l'impôt dû sur leur revenu annuel net au moment du dépôt de la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu.

Dans tous les cas, ladite réduction est accordée à partir du mois au cours duquel toutes les conditions requises à cet effet sont remplies, et ce, jusqu'à la fin de l'année 2022.

#### **b- Limites de la réduction**

Conformément à l'article 19 de la loi de finances pour l'année 2021, ladite réduction ne peut dans tous les cas dépasser pour chaque année, l'impôt dû sur le revenu des bénéficiaires de l'avantage au titre de chacune des années 2021 et 2022.

Il reste entendu que pour les salariés et les pensionnés, la réduction de l'impôt prévue à l'article 19 susvisé ne doit pas entraîner la réduction du montant de la retenue à la source déductible de l'impôt sur le revenu dû, en effet c'est la retenue à la source calculée avant ladite réduction qui est déductible.

Par ailleurs, et pour les acquisitions conjointes d'un local à usage d'habitation, et dans le cas de financement de l'acquisition uniquement par l'une des parties par le biais d'un ou de contrats de crédit ou d'un ou de contrats de vente Murabaha, la partie ayant financé l'acquisition bénéficie exclusivement de la réduction de l'impôt de 200 dinars mensuellement à partir du mois au cours duquel les conditions exigées à cet effet sont remplies jusqu'à la fin de l'année 2022 tel que ci-haut précisé.

Toutefois, et dans le cas de financement de l'acquisition par plusieurs parties ayant des droits dans la propriété du local à usage d'habitation objet du ou des contrats de crédits ou du ou des contrats de vente Murabaha, chaque propriétaire ayant contribué au financement de l'acquisition du logement a le droit au bénéfice de la réduction, et ce, dans la limite d'une quote-part du montant de 200 dinars mensuellement déterminée selon le pourcentage de ses droits de propriété dans le logement concerné.

#### **4- Pièces justificatives pour la réduction**

Le bénéfice de la réduction de l'impôt sur le revenu, prévue à l'article 19 de la loi de finances pour l'année 2021 est subordonné à la production des pièces suivantes :

- copie du contrat d'acquisition du local à usage d'habitation,
- copie du ou des contrats de crédit ou du ou des contrats de vente Murabaha.

#### **5- Date d'application de la mesure**

Les dispositions de l'article 19 de la loi de finances pour l'année 2021 s'appliquent à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Ainsi, la réduction de l'impôt sur le revenu susvisée est accordée à partir du mois au cours duquel les conditions requises sont remplies, et ce, jusqu'à la fin de l'année 2022.

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

**Signé : Sihem BOUGHDIRI NEMSI**

