

Elles sont discrètes,
inexistantes...

Vivre à l'ombre
d'un mari

Le FMI, les réformes structurelles
et la croissance

Il reste encore
beaucoup à faire

Instances constitutionnelles
indépendantes

L'improbable
consensus !

Prix 4,5 dt
Numero double

www.realites.com.tn

RÉALITÉS

Hebdomadaire indépendant - fondé en 1979

N° 1701-1702 - Du 3 au 16/8/2018

Prix - Tunisie : 4,500 DT - Algérie : 120 DA - Maroc : 20 D H - Zone CFA : 1500 FCFA - France : 2,5 € - Suisse : 6 FS

Secteur immobilier

Une "hémorragie fiscale" immaîtrisable



حركة نداء تونس

Politique

Six scénarios pour Nidaa Tounes



Secteur immobilier

Une « hémorragie fiscale » imma

Enquête de Hajer Ben Hassen

Après des années de chômage, A.K, un jeune homme de 27 ans, a réussi à décrocher un poste au sein d'une entreprise privée, en tant que collaborateur contractuel. Un an après, il s'est finalement mis à faire des économies, pour collecter quelques milliers de dinars en guise d'autofinancement, pour ensuite présenter sa demande pour l'obtention d'un crédit logement auprès de sa banque. Lui qui considère l'achat d'une maison comme étant une nécessité, mais aussi un signe de stabilité pouvant lui ouvrir ensuite les portes pour réaliser ses rêves, à savoir se marier et fonder sa petite famille. Avec un salaire modeste, un pouvoir d'achat qui ne cesse de se dégrader, et devant la hausse spectaculaire des prix des logements, particulièrement à Tunis, sa ville natale, A.K s'est vu dans l'impossibilité d'acquérir une maison. Il n'a, en effet, épargné

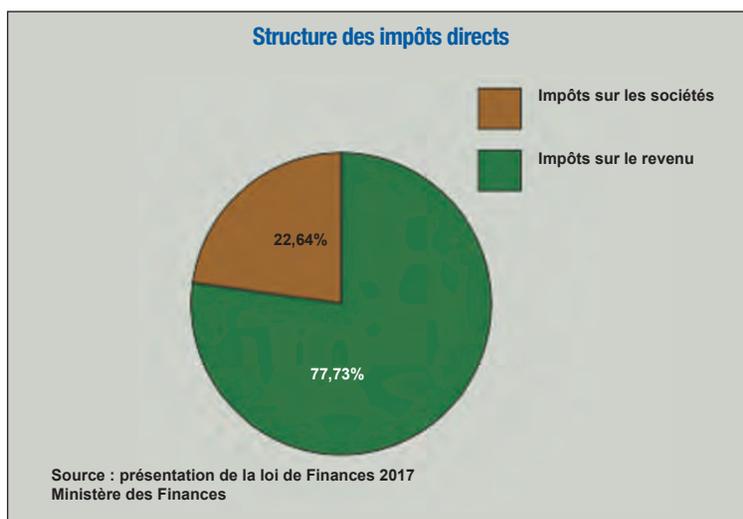
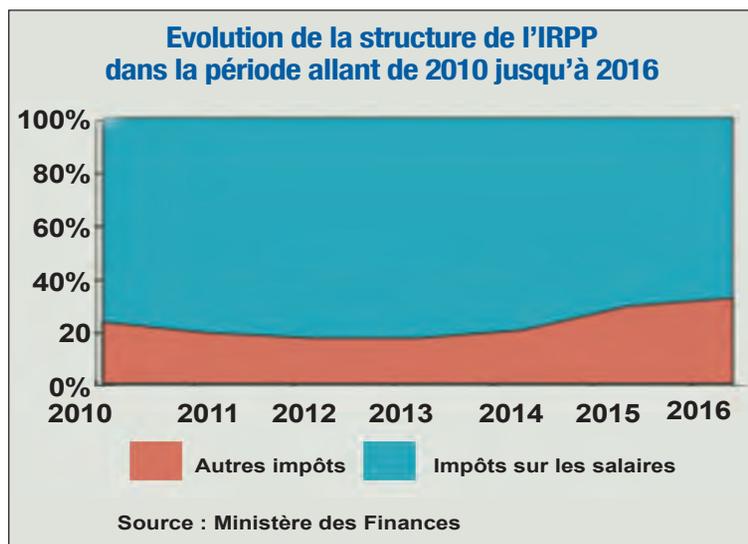
que 10% de la somme moyenne exigée. Et d'ailleurs, lui, il ne fait pas l'exception. Son cas, il n'est pas pire que celui de 50% de la population. En effet, selon une étude réalisée en 2014 par le ministère de l'Équipement, 30% de la population ne disposeraient pas de moyens pour accéder à un habitat digne et 20% n'auraient aucune chance d'en avoir. A.K s'est vu donc obligé de se mettre à chercher de nouvelles alternatives pour faire baisser au maximum les coûts d'achat du logement souhaité. Une des solutions à envisager lui semble-t-il, profiter de ce que l'évasion fiscale offre comme opportunités. Ce phénomène qui représente l'ensemble des outils et moyens permettant d'esquiver les textes de loi fiscale en adoptant une interprétation déformée de celle-ci pour payer moins d'impôts ou parfois s'en soustraire totalement, est considéré par les experts

Un manque à gagner de taille

L'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier, provoque forcément des pertes importantes. Et si du côté formel, cette évasion n'est pas évidente, il n'en est pas de même dans le secteur informel. Il semble que le contrôle du secteur informel est beaucoup plus compliqué que celui du formel, étant donné qu'il n'est pas possible d'estimer la valeur réelle de l'ensemble des biens immobiliers un peu partout à travers la République. Pour mettre fin à cette pratique frauduleuse, qui est l'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier, plusieurs pays ont pris une série de mesures préventives telles que la mise en place d'un référentiel de prix basé sur l'emplacement, les caractéristiques et l'évolution des valeurs des immeubles par zone géographique et niveau du standing, ou encore la signature par les promoteurs immobiliers d'une charte d'éthique interdisant les comportements de paiements illicites dans toute transaction immobilière.

En attendant, la trésorerie publique continuera à souffrir et enregistrer un manque à gagner de taille. Et l'évasion fiscale dans l'immobilier, qu'il soit formel ou informel, de continuer à sévir sans la mise en place d'un système de contrôle fiscal rigoureux et d'un système de référence des prix.

ont chuté pour atteindre 23% seulement de ces recettes au titre des impôts directs.



économiques comme l'un des points noirs de l'économie nationale, en chute libre depuis la Révolution de 2011.

D'ailleurs, le classement de l'Union européenne lié aux paradis fiscaux et aux pays soupçonnés de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, vient confirmer le refuge fiscal que constitue désormais la Tunisie. Cette dernière est non seulement devenue un paradis fiscal aux yeux des hommes d'affaires étrangers qui souhaitent blanchir leur argent, mais également aux yeux des hommes d'affaires tunisiens exerçant dans divers secteurs. En effet, selon les statistiques du ministère des Finances en 2016, rendues publiques par la loi de Finances 2017, la contribution des salariés s'élève à 80% des recettes fiscales au titre de l'impôt sur le revenu alors que les revenus fiscaux provenant des bénéfices des sociétés

maîtrisable



“
L'aspect fiscal et la série d'impôts et de taxes imposés aux promoteurs immobiliers, ne font qu'approfondir la crise que connaît actuellement le secteur.
”

Fahmi Chaâbane

➔ Le secteur de l'immobilier semble donc être l'un des secteurs qui profitent le plus des failles des textes de loi pour échapper au fisc et ce, à travers plusieurs voies, frappant ainsi de plein fouet les finances publiques.

L'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier, quel circuit?

L'article 10 de la Constitution, stipule que « l'acquiescement de l'impôt et la contribution aux charges publiques, conformément à un système juste et équitable, constituent un devoir. L'État met en place les mécanismes propres à garantir le recouvrement de l'impôt et la lutte contre l'évasion et la fraude fiscales. Il veille à la bonne gestion des deniers publics et prend les mesures nécessaires pour les utiliser conformément aux priorités de l'économie nationale. ».

Dans ce cadre, la loi de Finances au titre de l'année 2018, soumet les logements (immeubles bâtis à usage d'habitation) commercialisés par les promoteurs immobiliers à une TVA de 13%. Ce pourcentage sera revu à la hausse à partir de 2020 pour passer de 13% à 19%. Ainsi, A.K, qui veut acquérir un appartement haut standing, d'une valeur de 300 mille dinars, auprès d'un promoteur immobilier, doit payer 39 mille dinars à l'État en guise de TVA. Cette somme jugée excessive le pousserait ainsi que le vendeur, à emprunter d'autres voies rien que pour la faire baisser.

Un employé à la recette des Finances, s'exprimant sous couvert de l'anonymat, confirme cette démarche et assure que dans de nombreuses transactions de vente de logement, les prix déclarés ne correspondent pas au prix d'achat réel. Les montants transmis sous la table, soit au noir, dépassent parfois la moitié du prix déclaré dans le contrat de vente. A titre d'exemple, sur un contrat de vente d'un appartement d'une valeur réelle de 300 mille dinars, on déclare uniquement 175 mille dinars. Le reste du montant, soit 125 mille dinars est payé au « noir ». Le montant de la TVA passe donc, dans ce cas de figure, de 39 mille dinars à 22,75 mille dinars. L'acheteur gagnera ainsi 16,25 mille dinars. Et qu'en est-il des promoteurs immobiliers?

Les entreprises de promotion immobilière sont soumises à l'impôt sur les sociétés conformé-

ment à la législation en vigueur. La démarche citée ci-dessus, ouvrira ensuite la porte aux promoteurs immobiliers pour échapper à la fiscalité. Cette évasion fiscale pourrait prendre plusieurs formes dont particulièrement une sous-estimation des revenus et une non-déclaration ou l'absence de régularisation de certains revenus... « Les montants non déclarés dans les contrats de vente, reçus en noir, seront automatiquement prélevés du bilan annuel de l'entreprise de promotion immobilière. Les revenus déclarés ne seront pas réels, et donc, la somme que devrait payer l'entreprise auprès des fiscalités sera beaucoup moins importante... A titre d'exemple, le total des gains provenant de la non-déclaration de la somme réelle de vente dans 10 transactions immobilières est estimé à 500 mille dinars. De façon systématique, ces gains ne seront pas déclarés dans le bilan annuel du promoteur. »

Fahmi Chaâbane : les promoteurs immobiliers ne sont pas les premiers responsables

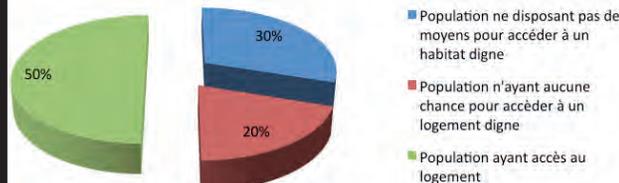
Fahmi Chaâbane, président de la Chambre nationale des promoteurs immobiliers, n'est pas de cet avis. Pour lui, l'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier, n'est pas du tout une tâche aussi facile, comme l'estiment certains. « La problématique de l'évasion fiscale est loin d'être un phénomène dans le secteur formel de la promotion immobilière. La contribution fiscale du secteur formel de l'immobilier est assez importante. Nous n'avons pas de chiffres exacts quant à cette contribution, mais elle est certainement énorme. Les services de contrôle de fiscalité, font leur travail dans les règles de l'art afin de faire face aux éventuels cas d'évasion fiscale. Ma société de promotion

2600
MD

Le coût annuel
de l'évasion
fiscale

*Source : étude réalisée par
l'Association des économistes
tunisiens (ASECTU) octobre 2017
*MD : millions de dinars

Accès de la population à l'habitat



*Source : Consultation publiée en 2014 par le ministère de l'Équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable

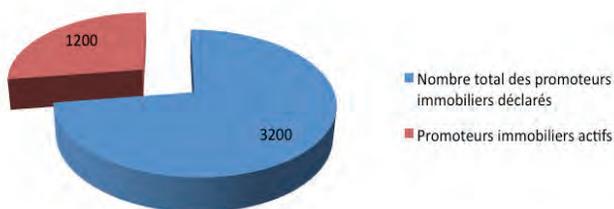


immobilière a fait l'objet plus d'une fois d'opérations de contrôle fiscal. A un moment donné, Immobilière Chaâbane avait effectué une transaction immobilière au profit de l'un des membres les plus proches de ma famille. Un appartement a été donc vendu contre un montant de 300 mille dinars avec une remise de 50 mille dinars. Quelques jours après, surprise, des agents de contrôle fiscal viennent nous demander des explications. Etant donné que le montant de vente de l'appartement en question au profit de ce membre de famille était inférieur de 50 mille à celui proposé au grand public. On nous a donc appelés à régler la situation. On nous a dit que si nous souhaitions faire une faveur aux membres de la famille, qu'on la fasse « de notre propre argent », a-t-il expliqué. La transparence totale en matière de prix des biens immobiliers au niveau des chantiers de construction, sur les panneaux publicitaires des projets immobiliers ou encore dans les bureaux de vente, rend donc difficile toute tentative de fraude fiscale. « L'aspect fiscal et la série d'impôts et de taxes imposés aux promoteurs immobiliers, ne font qu'approfondir la crise que connaît actuellement

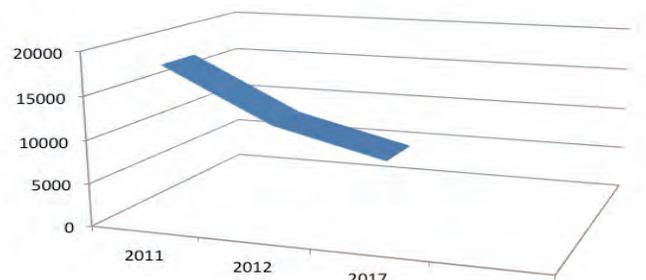
le secteur.

En effet, la fiscalité représente aujourd'hui un pourcentage important du coût de revient d'une transaction immobilière. La hausse du prix des matières premières, la dévaluation progressive du dinar tunisien et le pouvoir d'achat en chute libre ainsi que la hausse spectaculaire des taxes imposées au secteur, ne font qu'aggraver la situation d'un secteur aussi essentiel pour l'économie du pays, étant donné qu'il est directement lié à pas moins d'une centaine d'autres corps de métier dont particulièrement le secteur de l'énergie, les banques, la fabrication d'articles sanitaires, la menuiserie du bois et de l'aluminium, etc. En effet, parmi 3200 promoteurs immobiliers déclarés, seuls 1200 sont aujourd'hui actifs. Le secteur de l'immobilier est aujourd'hui l'un des secteurs les plus touchés par la crise économique que connaît le pays depuis la Révolution du 11 janvier. Et pour preuve, le nombre de logements construits par les promoteurs immobiliers avant 2011, était aux alentours de 18 mille. Il a chuté en 2012 à 14000 pour passer en 2017 à 9000 logements, soit une baisse de 50%», a-t-il noté.

Secteur de la Promotion Immobilière en Tunisie



Nombre de logements construits par les promoteurs immobiliers



*Source : Chambre nationale des promoteurs immobiliers de Tunisie

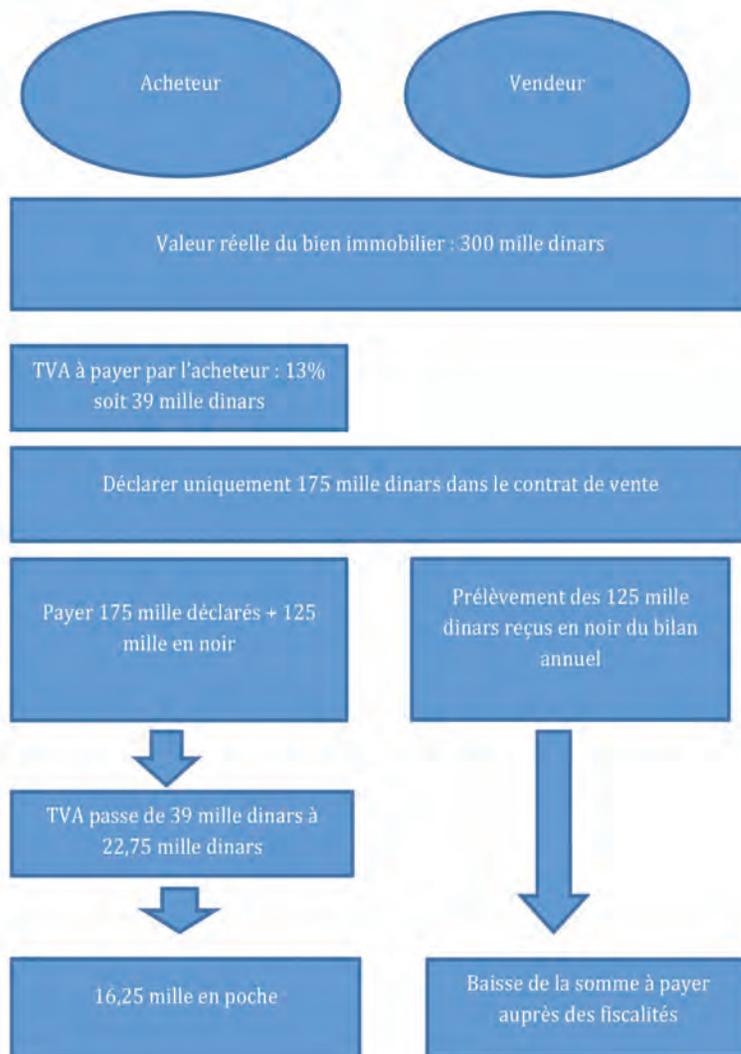
Les transactions frauduleuses en régression en raison de la baisse de la demande

Dans ce même ordre d'idées, un représentant commercial d'une entreprise de promotion immobilière, s'exprimant sous couvert de l'anonymat, nous a indiqué que le nombre de transactions immobilières frauduleuses est dans l'ensemble en train de régresser en raison principalement de la baisse significative de la demande résultant de la hausse en continu des prix de logements ainsi que des taxes qui y sont imposées. « La hausse des taxes ne pourrait qu'encourager les gens à s'adresser au secteur informel pour l'acquisition de logements. Le phénomène de l'évasion fiscale dans ce secteur est beaucoup plus important que dans le milieu formel. Le prix de vente réel n'est déclaré dans les contrats de vente dans le milieu informel que rarement, étant donné qu'il est difficile de les contrôler. Le contrôle fiscal est quasi absent dans le secteur informel. L'absence d'un système de programmation automatique au contrôle fiscal rend le pouvoir de l'administration fiscale d'une injustice sans limites. Cette administration est donc appelée à se moderniser et exercer son pouvoir de contrôle afin de recouvrer les ressources de l'Etat aussi bien dans l'informel que dans le formel », a-t-il encore précisé.

Les pertes engendrées

Pour tenter de tracer une estimation du manque à gagner pour la trésorerie nationale, résultant de l'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier, nous avons eu recours au ministère des Finances, en tant que source principale, sollicitant son aide pour nous permettre d'accéder à des statistiques liées à cette question. Toutefois, toutes nos tentatives furent vouées à l'échec, le ministère représenté par la Direction de la communication ainsi que la Direction générale des impôts, ayant refusé de répondre à notre enquête, chose qui nous a poussés à chercher d'autres sources alternatives d'information. Toutefois, aucune des études et statistiques réalisées sur l'évasion fiscale n'a traité du sujet de l'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier.

Selon une étude réalisée au mois d'octobre 2017 par l'Association des économistes tunisiens (ASECTU), intitulée « Ancrage de la justice fis-



cale et mobilisation des ressources », le coût total de l'évasion fiscale en Tunisie s'élevait à environ 2600 millions de dinars. Le secteur informel dans sa totalité représentait 30% du PIB, soit un taux d'évasion de 400 millions de dinars. D'après cette même étude, le système de collecte des impôts est complexe et permet d'échapper au paiement.

« La complexité du système fiscal, sa non-transparence et l'instabilité fiscale, génèrent un coût élevé pour l'économie : incitation à la corruption et à la fraude et découragement de l'investisseur... Le contrôle fiscal est quasi absent : le taux de couverture du contrôle fiscal approfondi est de 1%. Il est de 5% pour les contrôles préliminaires. Notre constat amer est que le système fiscal tunisien bute aujourd'hui sur des problèmes multiples : une complexité, voire même des incohérences, des iniquités évidentes, et de fortes distorsions qui faussent l'allocation des ressources, encouragent l'optimisation de la fraude fiscale et octroient une rente économique importante à certains producteurs et opérateurs », nous enseigne cette étude.

* « Cet article a été produit dans le cadre de "La Richesse des Nations", un programme panafricain de développement des compétences des médias dirigé par la Fondation Thomson Reuters en partenariat avec Media Development Centre. Plus d'informations sur <http://www.wealth-of-nations.org/fr/> »

“
L'absence d'un système de programmation automatique au contrôle fiscal rend le pouvoir de l'administration fiscale d'une injustice sans limites.
”

