

WEBINAIRE: 26 octobre 2026



L'IMPÔT SUR LA FORTUNE EN TUNISIE

Nouveau cadre juridique, modalités d'application et enjeux



Présentée par: Syrine Ben Naceur Bouabid
Ancienne élève de l'ENFiP 2022-2023

Cadre Général

Un sujet au cœur des débats contemporains sur la fiscalité du patrimoine

Contexte international: évolution des systèmes de taxation du patrimoine



FMI et la
Banque mondiale



Organisations internationales: Travaux et recommandations de l'OCDE, du

L'expérience Tunisienne: évolution de la fiscalité de la fortune: du cadre

juridique aux
modalités d'application



Cadre législatif tunisien

De la fortune immobilière (2022) à l'impôt sur la fortune élargi



Idée directrice

Le passage de l'Impôt sur la fortune immobilière à l'Impôt sur la fortune globale élargit l'appréhension de la capacité contributive : le patrimoine ne se limite plus à l'immobilier.

Pourquoi un impôt sur la fortune ?

Un impôt portant sur un stock de patrimoine, et non uniquement sur un flux de revenu

- 1 Équité fiscale**
Mieux prendre en compte la capacité contributive liée au patrimoine.
- 2 Élargissement de l'assiette**
Compléter l'imposition des revenus par une approche patrimoniale.
- 3 Connaissance du patrimoine**
Renforcer l'information disponible pour l'administration fiscale.
- 4 Cohérence du contrôle**
Comparer patrimoine, revenus, financement et évolution du niveau de vie.

De l'ancien au nouveau dispositif

Deux logiques successives

IF — dispositif initial

- Article 23 du décret-loi n°2022-79
- Fortune immobilière des personnes physiques
- Seuil : 3 MD
- Taux : 0,5 %
- Résidence principale exclue
- Déclaration annuelle

IF — article 88, LF 2026

- Extension aux biens mobiliers et immobiliers
- Seuil : 3 MD
- 0,5 % entre 3 et 5 MD
- 1 % au-delà de 5 MD
- Territorialité élargie
- Déclaration annuelle

Qui est concerné ?

Personnes physiques et mineurs à leur charge

1 — Personnes physiques

L'impôt concerne les personnes physiques selon les règles de territorialité applicables.

2 — Mineurs à charge

Le patrimoine des enfants mineurs placés sous la garde du contribuable est pris en compte selon le dispositif.

3 — Seuil

L'assujettissement intervient lorsque la fortune nette imposable atteint le seuil légal de 3 MD.

Quel patrimoine est concerné ?

L'IF élargi couvre un ensemble plus large d'actifs

Biens immobiliers

Immeubles et droits réels imposables

Participations

Actions, parts et autres titres selon les règles de valorisation

Biens mobiliers

Actifs mobiliers entrant dans le champ légal

Véhicules

Véhicules concernés selon leur nature et les exclusions

Autres actifs

Éléments patrimoniaux à prendre en compte selon le texte

Les principales exclusions

Les exclusions doivent être documentées et vérifiées au cas par cas

- 1 Résidence principale et mobilier**
La résidence principale et son mobilier sont exclus.
- 2 Actifs professionnels**
Biens affectés à l'exploitation professionnelle et effectivement exploités, selon les conditions légales.
- 3 Fonds de commerce**
Exclusion lorsque les conditions d'exploitation prévues par le texte sont remplies.
- 4 Véhicules ≤ 12 CV fiscaux**
Exclusion prévue par l'article 88 pour les véhicules concernés.
- 5 Dépôts et avoirs financiers**
Exclusions prévues par le texte et précisées par la doctrine administrative.

Territorialité

Le lieu de situation des actifs et la résidence fiscale déterminent l'étendue du patrimoine

Résident fiscal tunisien

Principe : actifs situés en Tunisie et à l'étranger, sous réserve des conventions fiscales internationales.

Non-résident

Principe : actifs imposables situés en Tunisie, sous réserve des conventions applicables.

La fortune nette

Valeur patrimoniale nette après prise en compte des dettes déductibles

FORTUNE BRUTE

—

DETTES DÉDUCTIBLES

=

FORTUNE NETTE

Dettes prises en compte

Dettes légalement imputables aux biens concernés, dans les conditions prévues par le Code des droits réels et l'article 88.



Point de vigilance

Les dettes garanties par une sûreté réelle au profit de sociétés ne sont pas déductibles selon la règle prévue.

Le barème

Deux niveaux de taux à partir du seuil légal

3 MD à 5 MD

0,5 %

> 5 MD

1 %

Application des taux au niveau global du patrimoine

Un effet seuil

Exemple : effet seuil

Patrimoine nette
4 900 000 DT

Impôt sur la fortune du
24 500 DT

Patrimoine nette
5 100 000 DT

Impôt sur la fortune du
51 000 DT

Différence d'impôt de 26 500 DT pour seulement 200 000DT de patrimoine supplémentaire

un système fiscal doit-il créer une rupture aussi importante autour d'un seuil?

Obligation déclarative

Une déclaration annuelle articulée autour de la situation au 1er janvier

Date de référence

1er janvier

Déclaration annuelle

Échéance : fin juin

Pour 2026

Échéance: 30 juin 2026

Déclaration et paiement selon les modalités prévues,
notamment par voie électronique.

Les enjeux pour le contrôle fiscal

Passer d'un contrôle déclaratif à une analyse patrimoniale cohérente

1 Identifier les actifs
Croiser les sources disponibles pour détecter les éléments patrimoniaux.

2 Vérifier les exclusions
Contrôler l'affectation professionnelle et l'exploitation effective.

3 Contrôler les dettes
Vérifier réalité, rattachement, exigibilité et déductibilité.

4 Réconcilier revenus et patrimoine
Comparer revenus, acquisitions, cessions, financements et évolution du patrimoine.

5 Tracer la justification
Conserver les pièces documentant valeurs et exclusions.

Les 5 grandes difficultés

Les difficultés sont juridiques, techniques et informationnelles

1. Evaluation du patrimoine

- ❑ Valorisation des biens immobiliers, entreprises, actions et autres actifs
- ❑ Difficultés pour les actions non cotées ou peu liquide

2. Identification du patrimoine

- ❑ Patrimoine détenu indirectement ou à l'étranger
- ❑ Besoin d'interconnexion des bases de données
- ❑ Importance de l'échange international d'informations

3. Evasion et optimisation fiscale

- ❑ Transfert ou dissimulation d'actifs
- ❑ Arbitrage entre différentes formes de patrimoine
- ❑ Risque de sous déclaration

4. Effets économiques

- ❑ Risque de taxation d'actifs ne générant pas suffisamment de liquidité
- ❑ Question de l'impact sur l'investissement et l'entrepreneuriat
- ❑ Nécessité d'un équilibre entre rendement fiscal et efficacité économique.

5. Complexité administrative

- ❑ Coût de contrôle et de recouvrement
- ❑ Nécessité d'une administration fiscale fortement digitalisée
- ❑ Gestion des déclarations, des dettes déductibles et des exclusions

Les défis spécifiques pour la Tunisie

Identification, valorisation, fiabilité et interconnexion

Identification du patrimoine

Valorisation des actifs

Fiabilité des données

Renforcement du contrôle

Digitalisation de l'administration

Inter connectivité

L'impôt sur la fortune et l'investissement

Trouver un point d'équilibre

1. Risque de liquidité

Un patrimoine peut être important sans générer un revenu suffisant

2. Arbitrage patrimonial

Possibilité de privilégier certains actifs moins exposés à l'impôt

3. Investissement productif

Nécessité d'évaluer l'effet sur la création et le développement des entreprises

4. Attractivité

Prise en compte de la mobilité du capital et des investisseurs

5. Conception de l'impôt

Seuils, taux, exonérations et mécanismes de paiement déterminent largement les effets économiques

L'enjeu: concilier fiscalité du patrimoine et investissement productif

En Tunisie: l'enjeu est de déterminer comment renforcer la contribution des patrimoines tout en accompagnant l'investissement et le financement de l'économie

L'impôt sur la fortune et investissement: une proposition de reforme en Tunisie

Au-delà de l'impôt sur la fortune

Objectif

Transformer une partie du patrimoine taxable en investissement productif

Mécanisme

Accorder un abattement de l'IF en fonction d'un investissement direct nouveau dans des secteurs stratégiques



Il s'agit d'une réflexion personnelle pour le projet de la loi de finances 2027 et non une disposition législative en vigueur

CONCLUSION

L'enjeu de l'IF dépasse le simple rendement fiscal

01

Du revenu
vers le patrimoine

02

De la déclaration
vers la connaissance
patrimoniale

03

Du contrôle isolé
vers l'analyse de cohérence

**« L'enjeu de l'impôt sur la fortune n'est pas seulement de taxer un patrimoine,
mais de mieux appréhender la capacité contributive qui se trouve derrière ce patrimoine. »**

Merci pour votre attention