

Les investissements touristiques

(Articles 23, 24, 25, 50, 51, 56, 59, 60 et 61)

1. Activités touristiques éligibles aux avantages du code d'incitation aux investissements:

En vertu des dispositions du [décret n°94-492](#) du 28 février 1994 portant fixation des activités relevant des secteurs prévus par les articles 1, 2,3 et 27 du code d'incitation aux investissements, le secteur touristique couvre les activités suivantes :

- l'hébergement ;
- l'animation ;
- le transport touristique ;
- le thermalisme ;
- le tourisme de congrès ;
- les sociétés de gestion d'unités d'hébergement et d'animation ;
- les agences de voyages touristiques ;
- les services destinés au tourisme de plaisance (gardiennage, entretien, procédures administratives, location des anneaux aux ports de plaisance).

Procédure d'approbation de la réalisation des projets touristiques :

La réalisation des investissements touristiques est soumise à l'approbation préalable du ministère du tourisme (ONTT). Cette approbation comporte un accord préalable et un accord définitif :

- L'accord préalable : Il est délivré avec l'attestation de dépôt de déclaration, sur présentation d'un dossier comprenant notamment le lieu d'implantation, le programme et le schéma de financement du projet et permet notamment :
 - l'option sur le terrain situé dans une zone touristique ;
 - l'enregistrement au droit fixe des actes constitutifs de l'entreprise ainsi que ceux réalisant ou constatant les accroissements du capital initial, les transformations du statut juridique, les fusions et les apports pendant une période de dix ans à compter de la date de la notification de l'accord préalable ;

La durée de validité de cet accord préalable est d'une année.

- L'accord définitif: Il est délivré au promoteur bénéficiaire d'un accord préalable en vue de lui permettre d'entamer la réalisation de son projet. Cet accord devra être sollicité par le promoteur dans un délai d'un an au plus tard après l'obtention de l'accord préalable. Il est délivré sur présentation d'un dossier comprenant notamment le dossier technique complet du projet approuvé par l'ONTT et les pièces justifiant la disponibilité des fonds propres et des fonds d'emprunts.

2. Activités touristiques éligibles aux avantages du développement régional (articles 23, 24 et 25) :

Le [décret n° 94-539 du 10 mars 1994](#) portant fixation des primes, des listes des activités et des projets d'infrastructure et d'équipements collectifs éligibles aux encouragements du développement régional, limite les activités touristiques pouvant bénéficier de ces incitations aux seules activités d'hébergement, d'animation et de thermalisme .

3. Délimitation des zones de développement régional (art 23):

Ces zones ont été délimitées par [les annexes 2 et 2 bis du décret n° 99-483 du 1^{er} mars 1999](#) tel qu'il a été modifié et complété par le décret n° 2003-1080 du 5 mai 2003 et couvrent les zones de tourisme saharien, de tourisme de montagne, de tourisme côtier du nord ainsi que les zones de bassin rivièrerie, de tourisme culturel, thermal, vert et écologique.

4. Incitations spécifiques aux investissements touristiques dans le cadre du développement régional (articles 23, 24 et 25):

- Le dégrèvement fiscal total au titre des revenus ou bénéfices réinvestis dans la souscription au capital initial de la société ou lors de l'augmentation dudit capital nonobstant le minimum d'impôt ;
- le dégrèvement fiscal total au titre des bénéfices réinvestis par la société au sein d'elle-même et ce, nonobstant le minimum d'impôt ;
- dégrèvement fiscal total nonobstant le minimum d'impôt, au titre des revenus ou bénéfices réinvestis dans l'acquisition d'éléments d'actif de ces entreprises ou dans la souscription d'actions ou de parts qui aboutissent à la détention de 50% au moins du capital de ces entreprises dans le cadre de la poursuite de l'activité ou de la transmission prévue par la loi n° 95-34 relative au redressement des entreprises en difficultés économiques.

Ces dispositions se s'appliquent aux opérations d'acquisition ou de souscription d'actions ou parts, par les dirigeants de l'entreprise ou par l'associé possédant la majorité du capital à la date de l'acquisition ou de la souscription (participations directes et indirectes en plus de celles du conjoint et des enfants non émancipés) ;

- la déduction totale des revenus ou bénéfices provenant de ces investissements de l'assiette de l'IS ou de l'IRPP pendant les 10 premières années à partir de la date d'entrée en activité effective et ce nonobstant le minimum d'impôt, puis déduction de 50% de ces revenus ou bénéfices durant les 10 années suivantes et ce, sous réserve du minimum d'impôt ;
- l'exonération de la contribution au fonds de promotion du logement pour les salariés pendant les 5 premières années d'activité effective ;
- une prime d'investissement égal à 8% du coût du projet (y compris les frais d'études), hors coût du terrain. Ce taux est porté à 25% du coût du projet pour les projets réalisés dans les zones de reconversion minière.
- La prise en charge par l'Etat de la contribution patronale au régime légal de sécurité sociale au titre des salaires versés aux agents de nationalité tunisienne durant les cinq premières années d'activité effective. Cet avantage est prorogé pour une nouvelle période de cinq ans pour les projets implantés dans les zones du tourisme saharien.

5. Avantages communs à tous les investissements touristiques (articles 50, 56, 59 et 60) :

Outres les incitations communes et les incitations spécifiques au développement régional, les investissements touristiques bénéficient également des avantages suivants :

a. Avantages au titre des équipements (article 56) :

- Exonération des droits de douane, réduction du taux de la TVA à 12% (6% jusqu'au 31/12/2011) et suspension du droit de consommation dus à l'importation des biens d'équipements touristiques n'ayant pas de similaires fabriqués localement ;
- Suspension de la TVA au titre des équipements touristiques fabriqués localement pour les entreprises non encore entrées en activité et réduction du taux de la TVA à 12% pour les entreprises entrées en activité. (La suspension de la TVA nonobstant la date d'acquisition de ces équipements jusqu'au 31/12/2011).

La liste des équipements ainsi que les conditions de bénéfice de ces avantages sont fixées par le [décret n° 94-876 du 18 Avril 1994](#).

b. Avantages au titre d'acquisition de matériel de transport touristique (article 50):

Conformément aux dispositions de l'article 50 du code d'incitation aux investissements, le [décret n° 94-1057 du 9 mai 1994](#), fixant la liste des biens d'équipement nécessaires à la réalisation des investissements dans le secteur du transport, a fixé le régime fiscal privilégié dont bénéficie le matériel de transport touristique à savoir :

- l'exonération des droits de douane et du droit de consommation et la réduction de la TVA à 12% (6% jusqu'au 31/12/2011) au titre de l'importation des minibus et des microbus dont la capacité ne dépasse pas 30 sièges pour les agences de voyages tel que les entreprises de transport collectif public de personnes et les hôtels ayant 200 lits aux revenus ainsi que les voitures tout terrain en limitant le nombre de ces véhicules à deux voitures pour les hôtels réalisés dans le cadre du tourisme saharien et une seule voiture pour les hôtels réalisés dans le cadre du tourisme de chasse ;
- la suspension de la TVA (pour les projets de création) ou la réduction de cette taxe à 12% (pour les projets en activité) au titre de l'acquisition des bus fabriqués localement pour les agences de voyages touristiques et les hôtels ayant 200 lits au moins. (La suspension de la TVA nonobstant la date d'acquisition de ces équipements jusqu'au 31/12/2011)

Ce privilège fiscal est accordé par arrêté du ministre des finances sur proposition du ministre du tourisme.

c. Avantages au titre des résidences secondaires (articles 59 et 60):

Les acquisitions des logements en devises convertibles par des étrangers non résidents tels que définis par la réglementation en matière de change bénéficient des avantages suivants :

- l'admission en franchise des droits et taxes à l'importation des effets, et objets mobiliers destinés à l'équipement de ces résidences à condition que à l'importation de ces effets et objets mobiliers soit faite dans un délai de deux ans à partir de la date d'acquisition de la résidence avec possibilité de renouvellement de ces effets et objets mobiliers tous les cinq ans ;
- l'enregistrement au droit fixe des actes de mutation, à titre onéreux, entre non résidents portant sur lesdites résidences.

L'aménagement au droit fixe commun également les actes de mutation au titre des logements acquis en devises par les étrangers non résidents au sens de la législation relative au change.

d. Autres avantages (articles 51 et 61) :

- L'acquisition auprès de promoteurs immobiliers de bâtiments ou terrains aménagés pour l'exercice d'activités touristiques donne droit à l'enregistrement au droit fixe des contrats relatifs à ladite acquisition. Etant précisé que cet avantage n'est pas accordé aux terrains et bâtiments ayant fait l'objet d'une vente antérieure par lesdits promoteurs (Articles 51 du code d'incitation aux investissements) ;
- En outre, les sociétés de gestion qui exploitent des unités d'hébergement ou d'animation bénéficient du transfert en leur profit des encouragements initialement accordés à ces unités au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés, et la prise en charge par

l'Etat de la contribution patronale au régime légal de sécurité sociale et ce, pour le reste de la période de bénéfice de ces encouragements (Articles 61 du code d'incitation aux investissements).