KPMG

Circulaire Fiscale



L'instauration d'un nouvel impôt sur la fortune ISF

Circulaire #6 - Juin 2026

Introduction

*En vertu des dispositions de **l'article 88 de la loi de finances pour l'année 2026**, il a été procédé à l'abrogation des dispositions de l'article 23 du décret-loi n° 79 de l'année 2022, en date du 22 décembre 2022, portant loi de finances pour l'année 2023, relatives à **l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) et à leur remplacement par un Impôt Sur la Fortune (ISF).***

*La doctrine administrative, à travers **la Note Commune n°13/2026, publiée ce 11 juin 2026** par la DGELF, apporte des éclaircissements décisifs sur les modalités d'application de ces dispositions, en consacrant, tantôt une interprétation assouplie en faveur des contribuables, tantôt une interprétation plus sévère en défaveur de ces derniers.*

Notons que chaque fois que la doctrine administrative est favorable, elle est légalement opposable à l'administration et au juge. Tandis que, lorsque cette doctrine élargit le champ de l'impôt ou réduit la portée des exonérations, elle est en principe rejetable pour illégalité.

*Conformément aux dispositions de **l'article 110 de la loi de finances pour l'année 2026, les dispositions de l'article 88 entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2026**. En conséquence, l'Impôt Sur la Fortune s'applique aux biens détenus par les personnes physiques à cette date.*

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .



I. Champ d'application de l'impôt sur la fortune

1.1. Taux et base de calcul

L'impôt sur la fortune est liquidé selon un tarif progressif qui varie en fonction de l'importance du patrimoine de la personne conformément au barème suivant :

la valeur globale du patrimoine	Taux
entre 3 et 5 millions de dinars	0,5%
excédant 5 millions de dinars	1%

Pour la détermination et l'établissement de l'impôt sur la fortune, la valeur des biens est retenue, quelle que soit leur nature, **pour leur valeur réelle au 1er janvier de l'année d'imposition,** sur la base de la déclaration spontanée du contribuable.

Sont ainsi compris dans l'assiette de l'impôt :

- Les biens immobiliers et mobiliers situés en Tunisie, indépendamment du lieu de résidence du contribuable ;
- Les biens immobiliers et mobiliers situés en Tunisie et à l'étranger, lorsque le contribuable est résident en Tunisie, conformément à la législation fiscale en vigueur.

1.2. Personnes redevables de l'ISF

L'Impôt Sur la Fortune s'applique aux personnes physiques dont la **valeur globale des actifs nets imposable,** détenus en pleine propriété au 1er janvier de l'année d'imposition est **supérieure ou égale à 3 millions de dinars.**
Chaque contribuable est tenu d'inclure, dans sa déclaration annuelle de patrimoine, les biens appartenant à ses enfants mineurs à charge.

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .

I. Champ d'application de l'impôt sur la fortune

1.2. Personnes redevables de l'ISF

En cas de propriété indivise ou sous le régime de copropriété, chaque contribuable est tenu de déclarer, dans sa base imposable à l'impôt sur la fortune, les droits réels immobiliers, les quotes-parts ou les fractions de biens lui revenant, en ce qui concerne les biens immobiliers.

Cette règle s'applique également aux biens mobiliers en cas d'indivision entre plusieurs personnes.

Selon les dispositions de l'article 88-2 de la LF 2026, l'ISF peut concerner aussi bien les personnes physiques résidentes en Tunisie que celles qui n'y résident pas.

- **Pour les personnes physiques résidentes en Tunisie** l'ISF s'applique à tous les biens mobiliers et immobiliers situés en Tunisie ou hors de Tunisie
- **Pour les personnes physiques non-résidentes en Tunisie**, l'ISF s'applique uniquement aux biens mobiliers et immeubles situés en Tunisie.

  ✓ En l'absence de convention de non double imposition, il y a un risque de subir une double imposition sur la fortune que ce soit pour les résidents tunisiens qui disposent de bien à l'étrangers ou des non-résidents qui disposent des biens en Tunisie

  ✓ En présence de convention de non double imposition, la double imposition est évitée en vertu de la consécration du Principe d'imposition dans l'Etat où le bien est situé

Les conventions de non double imposition conclues par la TUNISIE et qui couvrent l'impôt sur la fortune visent généralement les biens immobiliers et sont conclues avec les Etats suivants: Allemagne, Autriche, Belgique, Canada, Danemark, Espagne, Luxembourg, Norvège, Roumanie, Serbie, Suède, La République Tchèque, Turquie

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .

I. Champ d'application de l'impôt sur la fortune

1.3. Biens imposables à l'ISF

L'impôt sur la fortune est dû au titre de l'ensemble des biens appartenant aux personnes physiques, qu'il s'agisse :

- de biens immobiliers,
- de droits réels immobiliers,
- ou de biens mobiliers de toute nature, au sens des dispositions du Code des droits réels,
- ainsi que des droits sociaux dans les sociétés à prépondérance immobilière.

a. Biens immobiliers

Les biens immobiliers comprennent l'ensemble des immeubles et des droits réels immobiliers définis par le Code des droits réels, notamment :

- Le droit de pleine propriété, conférant à son titulaire l'usage, la jouissance et la disposition du bien,
- La nue-propriété, correspondant à la propriété du bien à l'exclusion du droit d'usage et de jouissance,
- Le droit d'usufruit, permettant d'utiliser le bien appartenant à autrui et d'en percevoir les fruits,
- Le droit de servitude, établi sur un immeuble au profit d'un autre immeuble appartenant à un tiers.

Sont ainsi concernés :

- Les immeubles bâtis (appartements, maisons, bureaux, etc.),
- Les immeubles en cours de construction,
- Les terrains non bâtis (terrains nus, espaces verts, etc.),
- Ainsi que les droits réels afférents à ces biens.

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .

I. Champ d'application de l'impôt sur la fortune

1.3. Biens imposables à l'impôt sur la fortune

b. Biens mobiliers

Les biens mobiliers se subdivisent en deux catégories :

- **les biens meubles par nature,** constitués des biens corporels susceptibles d'être déplacés d'un lieu à un autre, soit par eux-mêmes, soit sous l'effet d'une force extérieure, conformément aux dispositions de l'article 14 du Code des droits réels ;
- **les biens meubles par détermination de la loi,** comprenant notamment les obligations, les droits réels portant sur des biens meubles, les actions en justice y afférentes, ainsi que les parts sociales, les actions et titres, conformément aux dispositions de l'article 15 du Code des droits réels.

En conséquence, les biens mobiliers incluent l'ensemble des biens meubles corporels et incorporels, quelle que soit leur nature.

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .

II. Modalités d'évaluation des biens imposables

La valeur des biens immobiliers est déterminée sur la base des valeurs déclarées spontanément par le contribuable, lesquelles peuvent être rectifiées par l'administration sur la base de méthodes d'évaluation, notamment par comparaison ou expertise.

La valeur des biens mobiliers, notamment les valeurs mobilières et les parts sociales, est déterminée sur la base des valeurs déclarées par le contribuable, ou rectifiées par l'administration selon :

- La valeur de liquidation,
- Le cours de marché, pour les titres cotés à la date du 31 décembre de l'année précédant celle de l'imposition,
- La valeur comptable,
- Ou encore sur la base de l'expertise, de la comparaison, de l'aveux ou de décisions judiciaires.

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .



III. Biens exonérés de l'impôt sur la fortune

Les biens exonérés de l'impôt sur la fortune sont les suivants :

3.1. La résidence principale du contribuable

La résidence principale bénéficie **d'une exonération totale**, quelle que soit sa valeur ou sa superficie, y compris ses dépendances, bâties ou non bâties.

Le mobilier affecté à ladite résidence est également exonéré, quelle que soit sa valeur.

La qualité de résidence principale peut être justifiée par une attestation délivrée par les autorités compétentes.

3.2. Les biens affectés à l'usage professionnel

Sont exonérés de l'impôt sur la fortune, les biens immobiliers, mobiliers ainsi que les titres, lorsqu'ils sont **détenus par des personnes physiques et affectés à l'exercice de leur activité professionnelle**.

La reconnaissance de cette affectation est subordonnée à l'une des conditions suivantes :

- L'inscription du bien parmi les actifs du bilan comptable tenu par le contribuable pour la détermination du revenu net soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ;
- ou le bien meuble ou immeuble est **l'objet de la déclaration de revenus professionnels.**

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .

III. Biens exonérés de l'impôt sur la fortune

Les biens exonérés de l'impôt sur la fortune sont les suivants :

a. Exonération des biens immobiliers affectés à l'usage professionnel

Sont considérés comme des **biens immobiliers affectés à l'usage professionnel** tous les immeubles, bâtis ou non bâtis, dans lesquels est exercée une activité professionnelle, artisanale, industrielle, commerciale ou agricole à caractère lucratif.

S'agissant des terres agricoles exploitées directement, leur exonération de l'impôt sur la fortune est subordonnée à la déclaration de revenus agricoles y afférents, y compris en cas de réalisation de pertes. À défaut de déclaration, ces biens demeurent soumis à l'impôt sur la fortune.

Sont également exonérées les terres agricoles affectées aux grandes cultures et exploitées directement, conformément aux exigences de la rotation agricole

S'agissant des immeubles donnés en location est conditionnée par la déclaration des revenus fonciers correspondants, afin d'éviter leur prise en compte dans l'assiette de l'impôt sur la fortune..

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .

III. Biens exonérés de l'impôt sur la fortune

b. Exonération des biens mobiliers affectés à l'usage professionnel

Conformément aux dispositions de l'article 88 de la loi de finances pour l'année 2026, le bénéfice de l'exonération au titre de l'impôt sur la fortune est subordonné à ce que les biens mobiliers soient :

- affectés à l'activité du contribuable et destinés à un usage professionnel,
- ou qui font l'objet d'une mise en location.

➢ Les biens mobiliers corporels (tels que les équipements, matériels, animaux, etc.) doivent être effectivement affectés à l'activité professionnelle pour bénéficier de l'exonération. Cette affectation peut être établie par tout moyen de preuve admis en droit commun.

➢ S'agissant des titres (actions et parts sociales), ils sont exonérés lorsqu'ils sont affectés à l'usage professionnel.

La Note commune prévoit une exonération pour les actions et parts sociales réservées à un usage professionnel, mais en pose une condition déterminante : le titulaire, conjointement avec ses enfants mineurs, doit détenir directement une participation qui ne soit pas inférieure à 50 % du capital de la société.

Cette condition est interprétée strictement :

- La détention doit être directe — une participation via une holding intermédiaire ne suffit pas à ouvrir le droit à l'exonération ;

- En deçà du seuil de 50 %, les titres — même dans une société opérationnelle — restent dans l'assiette imposable.

- Sont également exonérées, en raison de leur nature professionnelle, les parts sociales détenues dans les sociétés en nom collectif, les sociétés de fait, les sociétés en participation, les sociétés en commandite simple, les sociétés communautaires, les groupements d'intérêt économique et les sociétés civiles professionnelle, dès lors qu'elles exercent une activité professionnelle réelle

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .

III. Biens exonérés de l'impôt sur la fortune

3.3. Fonds déposés auprès des banques ou de la Poste Tunisienne

Conformément aux dispositions de l'article 88 de la loi de finances pour l'année 2026, sont exclus du champ de l'impôt sur la fortune les fonds déposés auprès des établissements bancaires, des établissements financiers ou de la Poste tunisienne.

La Note Commune n°13 semble illégalement restreindre le champ de l'exclusion à la liste limitative suivante :

- Les comptes spéciaux d'épargne, ouverts auprès des banques ou de la Poste sous toutes leurs formes, à l'instar des comptes d'épargne-logement, des comptes d'épargne destinés-études ainsi que tout autre type de comptes d'épargne ;
- Les comptes d'épargne en actions (C.E.A.), institués par la loi n° 92 de l'année 1999 du 17 août 1999, visant à promouvoir le marché financier, et destinés à l'acquisition de titres de capital de sociétés cotées en bourse, de bons du Trésor négociables ou encore d'actions ou de parts d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières investissant dans de tels instruments ;
- Les comptes d'épargne-investissement, dédiés au financement de nouveaux projets ou à la souscription au capital initial d'entreprises éligibles aux avantages fiscaux au titre du réinvestissement.
- Les primes et cotisations versées dans le cadre de contrats d'assurance-vie, contrats d'assurance-vie takaful, contrats de capitalisation, contrats de takaful de capitalisation, qu'ils soient souscrits à titre individuel ou collectif.

Notons qu'à notre avis les éléments non énumérés par la doctrine administrative et qui sont couverts par la notion légale de dépôt bancaire ou postal bénéficient toujours de l'exonération de l'ISF visée par l'article 88 de la loi de finances 2026. Il en est ainsi :

Les comptes courants et comptes chèques ;
Les comptes à terme (dépôts bloqués rémunérés) ;
Les bons de caisse émis par les établissements bancaires.

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .

III. Biens exonérés de l'impôt sur la fortune

3.3. Fonds déposés auprès des banques ou de la Poste Tunisienne

En revanche, **pour les comptes-titres déposés auprès des Banques :**

- ✓ les sommes liquides en attente d'investissement paraissent pouvoir bénéficier de l'exonération à raison de leur qualification de dépôt,
- ✓ mais les valeurs mobilières conservées dans le compte demeurent imposables à raison de leur qualification propre - sous réserve du cas particulier des comptes d'épargne en actions, qui est expressément exonéré.

3.4. Véhicules non utilitaires

Sont soumis à l'impôt sur la fortune les véhicules non utilitaires dont la puissance fiscale est supérieure à 12 chevaux fiscaux. En revanche, sont exclus :

- Les véhicules affectés à l'usage professionnel,
- Et inscrits à l'actif du bilan servant à la détermination du revenu net soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .



IV. Règles de détermination et d'établissement de l'impôt sur la fortune

4.1. Modalités de calcul de l'impôt

L'impôt sur la fortune est calculé sur la base de la valeur globale des biens imposables, telle que définie ci-dessus, après déduction des dettes grevant les biens immobiliers et mobiliers, conformément aux dispositions du **Code des droits réels.**

4.2. Dettes déductibles

Sont déductibles de l'assiette de l'impôt sur la fortune **les dettes grevant directement les biens imposables**, conformément aux dispositions du Code des droits réels.

- Sont considérées comme dettes grevant un bien immobilier ou mobilier les dettes et charges qui lui sont exclusivement attachées. Elles comprennent notamment les garanties réelles prévues par le Code des droits réels, telles que les hypothèques et les privilèges.

Il convient de préciser que la valeur déductible au titre des dettes hypothécaires correspond au montant du capital restant dû, à la charge du contribuable, au 1er janvier de l'année d'imposition.

- En revanche, les garanties réelles consenties au profit des sociétés ne sont pas considérées comme des dettes déductibles des biens immobiliers pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur la fortune.

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .



IV. Règles de détermination et d'établissement de l'impôt sur la fortune

4.3. Lieu de dépôt de la déclaration

L'impôt sur la fortune est liquidé et déclaré auprès :

✅ **du lieu de l'établissement principal**, pour les personnes physiques exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale ou une profession non commerciale, dans le cadre d'un ou de plusieurs établissements situés en Tunisie, conformément aux dispositions du paragraphe 1 de l'article 3 du Code des droits et procédures fiscaux ;

✅ **du lieu de la résidence principale**, pour les personnes physiques percevant des revenus provenant exclusivement d'activités non commerciales, ou de source étrangère ; à défaut de résidence en Tunisie, au lieu de la source principale des revenus, conformément au paragraphe 2 de l'article 3 du même code ;

✅ **du lieu de résidence principale déclaré dans la dernière déclaration d'impôt sur la fortune** et, à défaut, celui figurant sur la carte d'identité nationale, pour les personnes physiques n'exerçant aucune activité et ne percevant aucun revenu au sens des paragraphes 1 et 2 de l'article 3 précité ;

✅ **du lieu de situation du bien immobilier ou mobilier**, pour les personnes physiques ne disposant pas de résidence principale en Tunisie et n'exerçant aucune activité ni ne percevant de revenus ; en cas de pluralité de biens, le lieu retenu est celui du bien présentant la valeur déclarée la plus élevée, ou à défaut, celui de l'un des biens en cas d'égalité.

L'administration fiscale compétente demeure celle correspondant au lieu déclaré par le contribuable, même s'il ressort, à l'issue d'un contrôle fiscal, que ce lieu ne correspond pas à sa résidence principale effective.

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .



IV. Règles de détermination et d'établissement de l'impôt sur la fortune

4.4. Délais de dépôt de la déclaration

La déclaration de l'impôt sur la fortune, ainsi que son paiement, doivent être effectués sur la base d'une déclaration annuelle, établie selon un modèle fixé par l'administration, et **déposée au plus tard à la fin du mois de juin de chaque année.**

La déclaration et le paiement peuvent être réalisés par voie électronique sécurisée.

4.5. Contrôle, sanctions, contentieux, prescription et restitution

L'impôt sur la fortune est soumis aux dispositions du Code des droits et procédures fiscaux relatives au contrôle fiscal, à la constatation des infractions, aux sanctions, au contentieux fiscal, à la prescription ainsi qu'à la restitution.

© 2026, FMBZ KPMG TUNISIE, société à responsabilité limitée, de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée des cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).Tous droits réservés. .

Contact us :

TN-fmtaxservices@kpmg.com

kpmg.com/socialmedia

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2026 FMBZ KPMG ENTREPRISES Tunisie, société à responsabilité limitée de droit tunisien, membre tunisien de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by garantee »). Tous droits réservés.

Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Document classification: KPMG Public