

**Loi n° 90-21 du 19 mars 1990 portant promulgation du code des investissements touristiques (1).**

Au nom du Peuple;

La chambre des députés ayant adopté;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier. — Les textes publiés ci-après et relatifs à l'encouragement aux investissements touristiques sont réunis en un seul corps sous le nom de «Code des investissements touristiques».

Art. 2. — Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent code et notamment la loi n° 86-85 du 1er septembre 1986 portant encouragement aux investissements touristiques.

La présente loi sera publiée au *Journal Officiel de la République tunisienne*, et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 19 mars 1990.

ZINE EL ABIDINE BEN ALI

- (1) Travaux préparatoires  
Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 13 mars 1990.

## CODE DES INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES

### TITRE PREMIER

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### CHAPITRE PREMIER

###### *Principes généraux*

Article premier. — Le présent code a pour objet de fixer les conditions, avantages et garanties applicables aux investissements à réaliser en Tunisie dans le secteur touristique.

Art. 2. — Les conditions, les avantages et les garanties prévus par le présent code concernant les investissements touristiques réalisés par des promoteurs tunisiens ou étrangers, résidents ou non-résidents, ou en association qui font l'objet d'un accord ou d'une décision d'octroi d'avantages conformément aux dispositions du présent code.

Art. 3. — Sont considérés comme investissements touristiques les investissements réalisés dans les activités suivantes :

- \* l'hébergement;
- \* l'animation;
- \* le transport touristique.

On entend par activité d'hébergement toute activité qui consiste à recevoir une clientèle touristique en vue de lui fournir des prestations d'hébergement.

On entend par activité d'animation toute activité qui consiste à recevoir une clientèle touristique en vue de lui fournir des prestations de nourritures et de boisson ou d'organiser à son intention des loisirs à caractère artistique, sportif, culturel ou récréatif.

On entend par activité de transport touristique toute activité exercée à titre permanent et ayant pour objet d'assurer le transport des touristes dans le cadre soit de transferts, circuits ou excursions par terre, air ou mer, soit de location de voiture avec ou sans chauffeur soit la location d'avion ou de bateau à voile ou à moteur.

Art. 4. — Les non-résidents qui réalisent des investissements touristiques conformément aux dispositions du présent code, bénéficient de la garantie de transfert du capital investi au moyen d'une importation en devises convertibles et des revenus qui en découlent.

La garantie de transfert du capital au moyen d'une importation en devises convertibles porte sur les produits réels nets de la cession ou de la liquidation, même si ce montant est supérieur au capital initialement investi.

Le transfert du capital investi au moyen d'une immodération en devises convertibles et des retenus qui en découlent est effectué immédiatement après justification auprès de la Banque Centrale de Tunisie des montants à transférer.

### CHAPITRE II

#### Les conditions de réalisation des investissements touristiques

Art. 5. — Les investissements touristiques ne peuvent être réalisés que dans les zones touristiques qui sont déterminées par décret. Toutefois, des investissements peuvent être réalisés en dehors des zones touristiques si, en raison de leur situation géographique, des modalités de leur exploitation et des caractères particuliers de leurs installations ou de leurs prestations de services, ils sont susceptibles de contribuer à la diversification et à l'enrichissement du produit touristique.

Art. 6. — Toute personne physique ou morale désirant effectuer un investissement touristique en vue de réaliser la création, l'extension, la transformation ou l'aménagement d'un projet touristique, doit solliciter et obtenir préalablement, l'accord du ministre chargé de la tutelle du secteur touristique. Le ministre peut toutefois, déléguer ses pouvoirs au directeur général de l'Office national du tourisme tunisien.

Cet accord comporte un accord préalable et un accord définitif.

Art. 7. — L'accord préalable est délivré au promoteur sur présentation d'un dossier comprenant notamment l'implantation, le programme et le schéma de financement projetés.

L'octroi ou le refus de l'accord préalable est notifié au promoteur dans un délai de 30 jours à compter de la date de dépôt du dossier.

Art. 8. — Le bénéficiaire d'un accord préalable devra dans un délai d'un an au plus tard, solliciter l'accord définitif sur présentation d'un dossier comprenant notamment le dossier technique complet du projet approuvé par l'O.N.T.T. et les pièces justifiant la disponibilité des fonds propres et des fonds d'emprunt.

L'octroi ou le refus de l'accord définitif est notifié au promoteur dans un délai de 60 jours à compter de la date de dépôt du dossier.

Art. 9. — Le démarrage des travaux de réalisation du projet doit avoir lieu après la notification de l'accord définitif et au plus tard un an à compter de cette notification.

Au cas où ces travaux n'auront pas démarré à l'expiration de ce délai, il sera procédé soit à une prorogation de ce délai de 6 mois renouvelable une seule fois, soit au retrait de l'accord définitif après audition du promoteur.

### CHAPITRE III

#### *Des conditions d'obtention des avantages et garanties*

Art. 10. — Les investissements touristiques effectués en vue de réaliser la création, l'extension, la transformation, l'aménagement

ou le renouvellement des biens d'équipements d'un projet touristique et dont les promoteurs sollicitent le bénéfice des avantages et garanties de l'Etat, font l'objet d'une décision d'octroi d'avantages délivrée par le ministre chargé de la tutelle du secteur touristique après avis d'une commission siégeant à l'O.N.T.T. La composition et les modalités d'organisation et de fonctionnement de cette commission sont fixées par décret.

Art. 11. — Ne peuvent bénéficier des avantages et garanties prévus par le présent code que les investissements dont les promoteurs disposent de fonds propres et de concours financiers tels que définis par décret.

Art. 12. — La décision d'octroi d'avantages remplace l'accord définitif tel que prévu à l'article 6 du présent code.

Elle est délivrée dans les mêmes conditions prévues pour la délivrance de l'accord définitif.

## TITRE II AVANTAGES ACCORDES AUX INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES

### CHAPITRE PREMIER *Avantages communs*

Art. 13. — L'accord préalable comporte comme conséquence :

A. — L'option sur le terrain situé dans une zone touristique.

B. — 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 notification de l'accord préalable.

C. — Le dégrèvement des revenus ou bénéfices réinvestis dans la souscription du capital initial ou aux augmentations de ce capital dans la limite de 35% de :

— leur revenu annuel global soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques;

— leurs bénéfices passibles de l'impôt sur les sociétés.

Toutefois, le taux de dégrèvement sus-visé est porté à 70% pour les revenus ou bénéfices réinvestis dans les investissements ayant pour objet la création de nouvelles unités d'hébergement ou d'animation dans les zones touristiques de décentralisation dont la liste est établie par décret.

Ce dégrèvement est total pour les revenus ou bénéfices réinvestis dans les projets touristiques réalisés dans les régions sahariennes telles que définis par décret.

Art. 14. — Les investissements objet d'une décision d'octroi d'avantages peuvent bénéficier des avantages suivants :

A. — Suspension de la taxe sur la valeur ajoutée et du droit de consommation sur les biens d'équipements importés et paiement des droits de douane au taux minimum de perception en tarif minimum et des redevances de perception.

Cet avantage est accordé sur les biens d'équipements neufs et non-fabriqués en Tunisie.

La liste des biens d'équipements pouvant bénéficier de cet avantage est établie par arrêté conjoint du ministre chargé du secteur de l'industrie et du commerce et du ministre chargé du secteur touristique.

B. — Suspension de la taxe sur la valeur ajoutée et du droit de consommation sur les biens d'équipements neufs acquis localement auprès «d'assujettis» et nécessaires au projet.

### CHAPITRE II *Avantages spécifiques aux investissements réalisés dans les activités d'hébergement*

Art. 15. — Outre les avantages prévus aux articles 13 et 14 du présent code, les investissements de création dans les activités d'hébergement ou d'animation objet d'une décision d'octroi d'avantages peuvent bénéficier :

A) De l'exonération des droits de mutation des terrains quand ces derniers sont destinés à l'aménagement et à la revente à des promoteurs des projets touristiques.

Cette exonération ne concerne pas les droits de mutation des terrains sur lesquels l'acquéreur réalise lui-même des projets touristiques.

B) De la prise en charge par l'Etat des travaux d'infrastructures nécessaires au projet jusqu'à limite du terrain.

C) De la bonification des taux d'intérêts des crédits à long et moyen terme contractés par l'entreprise pour la réalisation de son projet dans la limite de 60% du coût de l'investissement au taux maximum de 3% l'an sans que la charge minimale d'intérêts supportée par le promoteur ne soit inférieure au taux de refinancement relatif au crédit finançant les investissements touristiques.

*Ce taux peut être modifié par décret.*

D) D'une subvention d'études dont le montant et les modalités d'attribution sont fixés par décret.

E) D'une imposition au taux minimum de 10% de l'impôt sur les sociétés pour les :

— Cinq premiers exercices d'activité effective pour les investissements réalisés dans l'hébergement.

— Trois premiers exercices d'activité effective pour les investissements réalisés dans l'animation.

Art. 16. — Les investissements d'extension, d'aménagement ou de transformation d'une unité d'hébergement ou d'animation objet d'une décision d'octroi d'avantage peuvent bénéficier des avantages prévus aux articles 14 et 15 paragraphe «C» du présent code.

Art. 17. — L'extension réalisée dans l'hébergement est assimilée à une création lorsqu'elle a pour objet d'accroître la capacité d'hébergement de l'unité de 20% au moins.

Art. 18. — Les investissements de création de nouvelles unités d'hébergement ou d'animation dans les zones touristiques de décentralisation dont la liste est établie par décret, objet d'une décision d'octroi d'avantages, peuvent bénéficier outre les avantages prévus par les articles 14 et 15 du présent code des avantages suivants :

A) Octroi d'une bonification des taux d'intérêts des crédits à long et moyen terme contractés par l'entreprise pour la réalisation de son projet dans la limite de 60% du coût de l'investissement au taux maximum de 4% l'an sans que la charge minimale d'intérêts supportée par le promoteur ne soit inférieure au taux de refinancement relatif au crédit finançant les investissements touristiques.

*Ce taux peut-être modifié par décret.*

B) Prise en charge par l'Etat des contributions patronales au régime légal de sécurité sociale et exonération de la contribution au fonds de promotion de logements pour les salariés pendant la première année d'activité effective.

Dans le cas où l'unité touristique en question est donnée en gestion au cours de la période visée, l'avantage est transféré au gestionnaire pour le reste de la période.

C) Extension des avantages prévus par l'article 15 paragraphe «E» pour une période supplémentaire de deux exercices d'activité effective pour les investissements réalisés dans l'hébergement.

### CHAPITRE III

#### *Avantages particuliers accordés aux investissements touristiques, réalisés dans le sahara*

Art. 19. — Les investissements touristiques réalisés dans les activités d'hébergement et d'animation tels que définis à l'article 3 du présent code et portant sur la création l'extension, la transformation, l'aménagement ou le renouvellement des biens d'équipements d'un projet touristique, réalisés dans les régions sahariennes telles que définies par décret et objet d'une décision d'octroi d'avantage, peuvent bénéficier outre les avantages prévus par les articles 14 et 15 paragraphe «A» et «B» du même code, des avantages suivants :

A) Octroi d'une bonification des taux d'intérêts des crédits à long et moyen terme contractés par l'entreprise pour la réalisation de son projet dans la limite de 70% du coût de l'investissement au taux maximum de 5% l'an sans que la charge minimale d'intérêts supportée par le promoteur ne soit inférieure au taux de refinancement relatif au crédit finançant les investissements touristiques.

Ce taux peut être modifié par décret.

B) Octroi d'une subvention d'études dans des conditions plus favorables définies par décret.

C) Exonération de l'impôt sur les sociétés pour les dix premiers exercices d'activité effective.

D) Prise en charge par l'Etat des contributions patronales au régime légal de sécurité sociale et exonération de la contribution au fonds de promotion de logements pour les salariés pendant les cinq premières années d'activité effective.

Dans le cas où l'unité touristique en question est donnée en gestion au cours de la période visée, l'avantage est transféré au gestionnaire pour le reste de la période.

#### CHAPITRE IV

##### Avantages particuliers accordés aux investissements réalisés dans l'hébergement par des nouveaux promoteurs

Art. 20. — On entend par nouveaux promoteurs, les personnes physiques de nationalité tunisienne, groupées ou non en sociétés :

- Ayant les qualifications requises.
- Ne disposant pas suffisamment de biens propres mobiliers ou immobiliers.
- Réalisant leur première unité d'hébergement dont la capacité est comprise entre 40 et 140 lits.
- Acceptant d'assumer personnellement et à plein temps la responsabilité de la gestion du projet.

Art. 21. — Les investissements effectués par des nouveaux promoteurs tels que définis par l'article 20 du présent code en vue de réaliser leur première unité d'hébergement dont la capacité est comprise entre 40 et 140 lits, peuvent bénéficier outre les avantages accordés par le présent code en leur faveur suivant leur lieu d'implantation, d'une bonification des taux d'intérêts des crédits à long et moyen terme contracté aux taux maximum de 5% pour les investissements réalisés dans le sahara et de 4% pour les investissements réalisés dans les autres zones sans que la charge minimale d'intérêts supportée par le promoteur ne soit inférieure au taux de refinancement relatif au crédit finançant les investissements touristiques et ce, dans la limite de 75% du coût de l'investissement. Ce taux peut être modifié par décret.

#### TITRE III

##### Dispositions diverses

Art. 22. — La création de sociétés de gestion d'unités d'hébergement ou d'animation peut bénéficier des avantages prévus par l'article 13 paragraphes «B» et «C» du présent code et faire l'objet d'une décision d'octroi d'avantages pour l'obtention des avantages prévus par l'article 15 paragraphe «E» du présent code pour les deux premiers exercices d'activité effective.

Art. 23. — Les résidences secondaires réalisées dans le cadre de projets touristiques et acquises en devises convertibles par des non-résidents, tels que définis par l'article 5 du code de change, sont exonérées de tous droits de timbres et d'enregistrement lors de leurs mutations, à titre onéreux.

Art. 24. — Les effets et objets mobiliers destinés au premier équipement des résidences acquises par les non-résidents sont admis en franchise des droits et taxes d'entrée conformément aux dispositions de l'article 170 du code des douanes.

Les conditions et les modalités d'octroi de cet avantage sont définies par arrêté du ministre de l'économie et des finances.

Art. 25. — Le transfert du capital investi en devises convertibles pour l'acquisition ou la construction d'une résidence secondaire par un non-résident est garantie :

— A hauteur du montant de capital en cas de cession au profit d'un résident à condition que cette opération soit réalisée plus de quatre années après son acquisition ou l'achèvement de sa construction.

— A hauteur du produit réel net de la cession en cas de cession au profit d'un non-résident.

Art. 26. — Lorsque l'investissement revêt une importance ou un intérêt particulier pour l'économie nationale, il peut-être accordé au promoteur par convention, après avis de la commission prévue à l'article 9 de la loi n° 69-35 du 26 juin 1969 portant code des investissements, l'octroi des avantages prévus par le présent code dans des conditions plus favorables.

Art. 27. — Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 73-81 du 31 décembre 1973, portant promulgation du code de la comptabilité publique s'appliquent aux avantages et subventions prévus par le présent code.

Art. 28. — Les entreprises bénéficiaires des avantages prévus par le présent code sont soumises au contrôle des administrations chargées de veiller au respect des conditions du bénéfice des avantages octroyés et l'O.N.T.T. qui est chargé de contrôler l'exécution des programmes d'investissements qui ont justifié l'attribution des avantages.

Art. 29. — Le retrait de l'accord préalable, de l'accord définitif ou de la décision d'octroi d'avantages implique automatiquement déchéance des avantages et garanties accordés au projet dans le cadre du présent code. Le retrait de la décision d'octroi d'avantages ou de la déchéance partielle des avantages accordés sont effectués après avis de la commission visée à l'article 10 du présent code.

Cette déchéance est notifiée au promoteur par décision du ministre chargé de la tutelle sur le secteur touristique.

Art. 30. — Les différends entre l'investisseur étranger et le gouvernement tunisien résultant du fait de l'investisseur ou d'une mesure prise par le gouvernement à l'encontre de celui-ci peuvent être réglés conformément à une convention d'arbitrage, soit par un arbitrage ad hoc soit par application des procédures judiciaires d'arbitrage et de conciliation prévues dans le cadre, soit :

— des accords bilatéraux de protection des investissements conclus entre la Tunisie et l'Etat dont l'investisseur est ressortissant.

— de la convention internationale pour le règlement des différends relatifs aux investissements entre Etats et ressortissants d'autres Etats, ratifiée par la loi n° 66-33 du 3 mai 1966.

— de la convention relative à la création d'un organisme arabe pour la garantie des investissements ratifiée par le décret-loi n° 72-4 du 17 octobre 1972.

— de toute autre convention conclue par le gouvernement de la République tunisienne dans ce sens.

Art. 31. — Les avantages et garanties prévus par le présent code ne sont pas cumulables avec ceux accordés par la législation en vigueur.

Art. 32. — Les projets touristiques ayant fait l'objet d'un agrément de principe délivré conformément à l'ancienne législation et non encore réalisés peuvent bénéficier des avantages et garanties prévus par le présent code.

Les projets ayant obtenu l'agrément définitif conformément à l'ancienne législation continuent à bénéficier des avantages et garanties qui sont prévus par les dispositions de leur loi d'agrément.