

**DIRECTION
DE
L'ENREGISTREMENT ET DES
DOMAINES**

Tél. 4 49 05-1 Fax 45 42 98
B.P. 31
1-3, avenue Guillaume
L-2010 Luxembourg

www.aed.public.lu

Circulaire n° 749 du 17 juin 2010

Finance islamique – contrats dits « murabaha » et « ijara »

Le contrat dit « *murabaha* » se caractérise en substance par le fait qu'un opérateur achète, sur l'ordre d'un client, un bien pour le revendre audit client moyennant un prix fixe payable à terme correspondant au prix d'achat augmenté des coûts ainsi que d'une marge. Le contrat dit « *ijara* » correspond à une opération de leasing. Généralement, ces contrats font intervenir une structure intermédiaire qualifiée de SPV (special purpose vehicle) spécialement créée à cette fin.

Au regard des droits d'enregistrement et de la TVA, l'attention est attirée sur les points suivants.

Droits d'enregistrement

Il y a lieu de rappeler qu'en principe la cession de parts sociales à titre onéreux dans une société à l'actif de laquelle figurent des immeubles ne donne pas lieu à la perception de droits d'enregistrement proportionnels. Par contre, en vertu de l'article 9 (1) de la loi du 21 décembre 2001, les cessions de parts à titre onéreux dans les sociétés de personnes et les groupements d'intérêt économique, dont le patrimoine comprend des immeubles ou fractions d'immeubles, sont soumises au droit de vente.

En cas de déclaration de l'opérateur (SPV) dans l'acte qu'il achète l'immeuble en vue de le revendre au sens de l'article XII de la loi modifiée du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, il y a lieu de rappeler le principe établi par la circulaire interprétative n° 54 du 22 juillet 1937 en cas d'enregistrement concomitant de l'acte

d'achat de l'immeuble en vue de la revente ainsi que de l'acte de revente de ce même immeuble: « Lorsque l'achat d'un immeuble en vue d'une revente et l'acte de revente de cet immeuble sont présentés en même temps à l'enregistrement, le receveur doit se borner à percevoir sur le premier acte la fraction du droit de $(6\% + 2/10 =) 7,2\%$ qui reste acquise au Trésor, c'est-à-dire $(1\% + 2/10 =) 1,2\%$ ».

En cas de différence entre le prix d'achat de l'immeuble par l'opérateur (SPV), sur l'ordre d'un client, et le prix payable à terme en cas de revente du même immeuble par l'opérateur au client, cette différence s'analyse en tant qu'intérêts capitalisés et réunis à la somme du principal correspondant au prix d'achat de l'immeuble par l'opérateur à condition :

- d'une entrée en jouissance immédiate par le client à la suite de la revente de l'immeuble acquis;
- d'un délai entre l'acte d'achat de l'immeuble et l'acte de revente dont la durée n'excède pas 10 jours ;
- d'une clause indiquant dans l'acte d'achat de l'immeuble que l'acquisition en vue de la revente se fait dans le cadre d'un contrat dit « *murabaha* », dont copie se trouve jointe à l'acte notarié.

Les droits d'enregistrement concernant l'acte de revente de l'immeuble par l'opérateur au client sont ainsi perçus sur base du prix d'achat de l'immeuble par l'opérateur. La différence entre le prix d'achat de l'immeuble et le prix de revente constitue des intérêts ne donnant pas lieu à la perception de droits d'enregistrement.

TVA

Les SPV créés au titre de contrats murabaha ou ijara ont la qualité d'assujettis à la TVA et leur activité est dès lors soumise à la législation afférente. Sont notamment applicables, lorsque les contrats portent sur des immeubles, les articles 44, paragraphe 1, points f) et g), et 45, de la loi du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée.

Le Directeur,

