



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 78 DU 24 AOÛT 2010

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## 4 FE/S4/10

INSTRUCTION DU 23 JUILLET 2010

IMPOT SUR LE REVENU (IR). IMPOT SUR LES SOCIÉTÉS (IS). TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA). DROITS D'ENREGISTREMENT. RÉGIME APPLICABLE AUX OPÉRATIONS D'ISTISNA

NOR : ECE L 10 00004 J

Bureaux A, B1 et D1

### PRESENTATION

La présente instruction a pour objet de préciser le régime fiscal applicable à l'un des principaux outils de la finance islamique : le contrat d'istisna.

L'istisna est un contrat de financement par lequel un Financier, finance pour son compte propre ou pour le compte de son Client, la construction d'un ouvrage mobilier ou immobilier auprès d'un tiers qui le construit (« le Fabricant »). Le Financier paie le Fabricant au comptant ou avec un échéancier durant la phase de construction.

•

- 1 -

24 août 2010

3 507078 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : ENT-CNDT

82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

## SOMMAIRE

---

### INTRODUCTION

#### TITRE 1 : CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS FAISANT APPEL A L'ISTISNA

Section 1 : Istisna

Section 2 : Combinaison de deux contrats d'istisna (istisna parallèle)

**I. Présentation générale de l'istisna parallèle.**

**II. Caractéristiques des opérations d'istisna parallèle.**

#### TITRE 2 : TRAITEMENT FISCAL D'UNE OPERATION FAISANT APPEL A L'ISTISNA

---

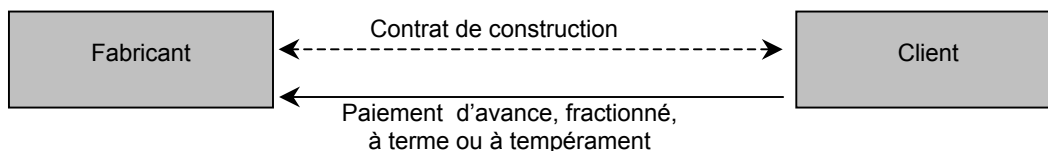
## INTRODUCTION

1. La présente instruction traite des modalités d'imposition relatives à un des principaux outils de la finance islamique : le contrat d'istisna.
2. Son objet est de présenter les situations dans lesquelles ces contrats peuvent être utilisés pour le financement d'actifs ou de projets et de préciser les règles fiscales qui leur sont applicables.
3. A défaut de précision contraire, les articles mentionnés dans cette instruction sont ceux du code général des impôts (CGI).

### TITRE 1 : CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS FAISANT APPEL A L'ISTISNA

#### Section 1 : Istisna

4. L'istisna est un contrat de construction aux termes duquel un Client demande à un tiers chargé de la construction, appelé « le Fabricant », de lui construire un ouvrage mobilier ou immobilier moyennant un prix payable d'avance, de manière fractionnée, à terme ou encore à tempérament. Le contrat prévoit que la propriété du bien construit est transférée au Client à l'achèvement.



#### Section 2 : Combinaison de deux contrats d'istisna (istisna parallèle)

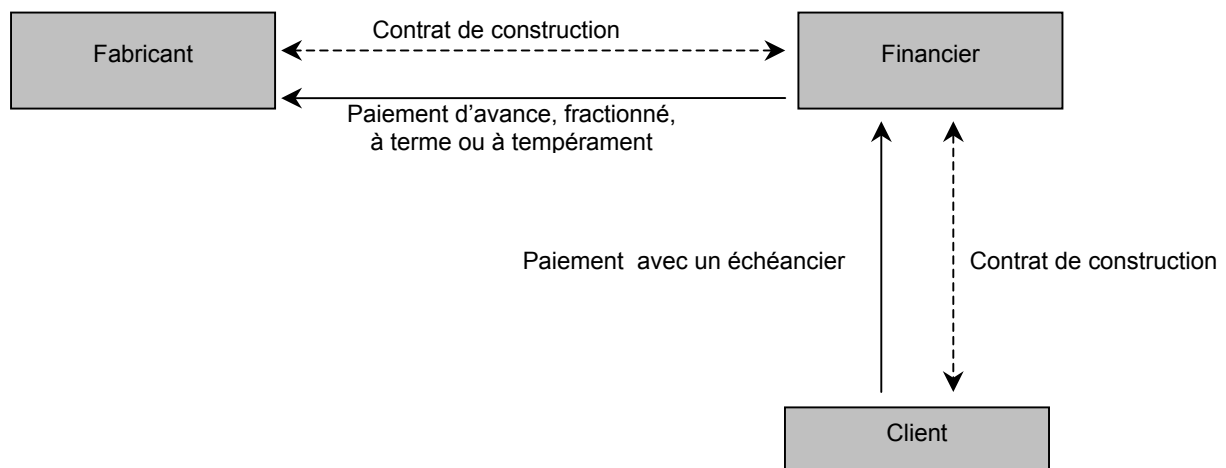
##### I. Présentation générale de l'istisna parallèle.

5. Dans le cadre d'une opération globale de financement de la construction d'un ouvrage, un contrat d'istisna peut prévoir l'interposition d'un Financier.

Aux termes du contrat d'istisna entre le Financier et le Fabricant, le Financier commande au Fabricant un ouvrage mobilier ou immobilier, dont la propriété est transférée au Financier à l'achèvement.

A côté du contrat d'istisna entre le Financier et le Fabricant, est par ailleurs mis en place un autre contrat d'istisna entre le Financier et le Client (celui-ci étant généralement distinct du Fabricant), dans lequel les modalités de paiement prennent généralement la forme d'un différé de paiement accordé par le Financier au Client.

En pratique, le contrat conclu entre le Financier et le Client intervient avant celui passé entre le Financier et le Fabricant et de plus les deux contrats ont les mêmes spécifications concernant l'ouvrage à construire. Le contrat entre le Financier et le Client prévoit le transfert de propriété de l'ouvrage au bénéfice du Client à l'achèvement de celui-ci.



## II. Caractéristiques des opérations d'istisna parallèle.

**6.** Dans ces opérations, le Financier peut être conduit à facturer au Client une Commission au titre de son rôle d'intermédiation, ainsi qu'une marge (« Revenu ») au titre du différé de paiement accordé au Client.

**7.** Pour le bénéfice des dispositions qui suivent, et dans le cas où un différé de paiement est accordé au Client par le Financier, l'opération d'istisna entre le Financier et le Client doit réunir les conditions suivantes :

- les documents contractuels doivent clairement faire ressortir que l'actif à construire doit être livré au Client, dans un délai qui ne peut excéder six mois après son achèvement ;

- ces mêmes documents doivent stipuler le Prix total d'acquisition de l'actif par le Client. Ils doivent également permettre d'identifier comptablement et fiscalement :

- le prix d'acquisition de l'actif par le Financier ;

- le Revenu du Financier constituant la seule contrepartie du différé de paiement accordé au Client ;

- la Commission du Financier correspondant à la rémunération du Financier au titre de sa seule intermédiation, à l'exclusion de toute autre prestation ou profit (notamment la plus-value réalisée sur la cession de l'actif). La Commission doit être conforme aux pratiques usuelles en la matière.

- le Revenu du Financier doit être connu et accepté par les deux parties au contrat au moyen d'un échéancier annexé au contrat, distinguant le remboursement du prix d'acquisition, le paiement du Revenu et le paiement de la Commission;

- le Revenu du Financier doit être expressément désigné comme étant la contrepartie du service rendu continuellement par le Financier au Client jusqu'au terme de l'opération et qui résulte du différé de paiement consenti à celui-ci. Il pourra, par exemple, s'agir d'une clause présentant le Revenu du Financier comme « la contrepartie du différé de paiement accordé à l'acquéreur par le vendeur, l'acquéreur s'obligeant à payer au vendeur le Revenu du Financier jusqu'à la date de paiement effectif de l'intégralité du prix » ;

- le contrat entre le Financier et le Client doit mentionner explicitement que l'opération considérée s'inscrit dans le cadre juridique et fiscal défini par la présente instruction.

**8.** Pour que les opérations considérées bénéficient des dispositions de la présente instruction :

- le Financier doit disposer du statut d'établissement de crédit aux termes notamment des articles L.511-5 et L.511-10 du Code monétaire et financier, régulièrement habilité à exercer en France ;

- ou les opérations considérées sont en-dehors du champ d'application de l'article L.511-5 du Code monétaire et financier ;

- ou le Financier doit entrer dans les exceptions prévues à l'article L.511-6 du Code monétaire et financier pour les établissements de crédit ;

- ou les opérations concernées doivent entrer dans le champ de l'article L.511-7 du Code monétaire et financier.

## TITRE 2 : TRAITEMENT FISCAL D'UNE OPERATION FAISANT APPEL A L'ISTISNA

**9.** Une opération d'istisna entre un Client et un Fabricant ou entre un Financier et un Fabricant est une opération d'achat conventionnel comprenant le cas échéant un fractionnement des paiements et/ou des délais de paiement. Les règles communes en matière de fiscalité s'appliquent.

**10.** Concernant les opérations d'istisna parallèle décrites dans la section 2 du titre 1, et s'agissant du contrat d'istisna entre le Financier et le Client, le Revenu du Financier tel que défini au paragraphe 7 ci-dessus peut être regardé sur le plan économique comme la contrepartie du décalage dans le temps accordé pour le paiement au Client.

Par conséquent, le Revenu du Financier constitue la rémunération d'un différé de paiement assimilable, sur le plan fiscal, aux intérêts dus durant la période considérée dans le cadre d'un financement conventionnel.

Dans ce cadre, les règles fiscales doivent être appliquées pour le Financier, en regardant le Revenu comme un flux d'intérêts que produirait un financement conventionnel équivalent, et pour le Client, comme un flux d'intérêts qu'il acquitterait dans le cadre d'un financement conventionnel équivalent. Les autres éléments du prix (plus-value, Commission, etc.) demeurent quant à eux taxables selon les règles du droit commun applicables au Financier et au Client considérés.

**11.** A défaut des cas explicités plus haut, les dispositions fiscales de droit commun s'appliquent.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT