

REPUBLIQUE TUNISIENNE
١٥٣١٥٣
MINISTERE DU TOURISME

Office National du Tourisme Tunisien



**GUIDE DE L'INVESTISSEUR
DANS LE SECTEUR TOURISTIQUE**

SOMMAIRE

❖	CADRE JURIDIQUE	3
	I - CADRE GENERAL	3
	II - CODE D'INCITATIONS AUX INVESTISSEMENTS	4
	1) PRESENTATION	4
	2) CHAMPS D'APPLICATION	4
	3) INCITATIONS	4
	A – INCITATIONS COMMUNES	4
	B – INCITATIONS SPECIFIQUES	5
	C – INCITATIONS SUPPLEMENTAIRES	6
❖	ZONES D'ENCOURAGEMENT AU DEVELOPPEMENT REGIONAL	7
❖	PROCEDURES ET FORMALITES ADMINISTRATIVES	11
	1) ACTIVITES D'HEBERGEMENT – ANIMATION – THERMALE – TOURISME DE CONGRES	11
	2) SOCIETES DE GESTION	12
	3) AGENCES DE VOYAGES	12

CADRE JURIDIQUE

I – CADRE GENERAL :

Afin de renforcer l'ouverture de l'Economie Nationale sur l'extérieur, le Gouvernement Tunisien a mis en place une politique tendant à stimuler l'investissement étranger et qui se caractérise par :

- 1) **La liberté d'investissement** : l'investisseur étranger peut, sans autorisation, détenir jusqu'à 100 % du capital des entreprises touristiques.
- 2) **La liberté de transfert** des bénéfices et des produits de cessions des capitaux investis y compris les plus values, en vertu de la loi 93-48 instituant la convertibilité courante du Dinar Tunisien.
- 3) **La protection de l'investissement**, dans le cadre des accords bilatéraux conclus entre l'Etat Tunisien et l'Etat dont l'investisseur est ressortissant.
- 4) **La non double imposition**, dans le cadre des accords bilatéraux.
- 5) **La reconnaissance et exécution des sentences arbitrales étrangères**, en vertu de l'adhésion de la Tunisie à la convention de New York du 10.06.1958 et de l'adoption en Tunisie d'un code sur l'arbitrage en 1993.
- 6) **La couverture des risques non-commerciaux** par l'adhésion de la Tunisie à la MIGA (Multilatéral Investment Guarantee Agency).
- 7) **La Protection des Droits de Propriété** (loi 82-66 du 6 Août 1982).

II – CODE D'INCITATIONS AUX INVESTISSEMENTS :

1) PRESENTATION :

Depuis Janvier 1994, un nouveau code d'investissement est entré en vigueur en Tunisie. Il s'agit de la loi 93-120 au 27 Décembre 1993 portant code d'incitations aux investissements.

2) CHAMPS D'APPLICATION :

Toute personne physique ou morale, tunisienne ou étrangère, résidente ou non-résidente ou en partenariat, peut investir librement conformément aux conditions d'exercice dans les activités touristiques suivantes :

- ◆ Hébergement
- ◆ Animation
- ◆ Transport touristique
- ◆ Tourisme thermal
- ◆ Tourisme de congrès
- ◆ Société de gestion d'unités d'hébergement et d'animation
- ◆ Agence de voyages touristiques.
- ◆ Services destinés au tourisme de plaisance.

Les investissements dans les activités ci-dessous mentionnées sont réalisés librement sous réserve de satisfaire aux conditions d'exercice de ces activités et déposer une déclaration d'investissement auprès des services de l'Office National du Tourisme Tunisien, qui en contre-partie, délivrent au promoteur «une attestation de dépôt de déclaration d'investissement »

La participation étrangère dans l'activité «agence de voyages touristiques » est soumise à l'approbation de la Commission Supérieure d'Investissement dans le cas où cette participation dépasse 50 % du capital de l'entreprise.

3) INCITATIONS :

Le bénéfice des incitations prévues par le code, nécessite la réalisation d'un schéma de financement comportant un taux minimum de fonds propres de 30 % du coût de l'investissement.

Les fonds propres sont avancés sous forme d'apport en numéraires ou en nature.

Les incitations prévues sont accordées sous forme d'incitations communes et incitations spécifiques.

3-A- LES INCITATIONS COMMUNES

a) Enregistrement au droit fixe (100 DT) des actes constitutifs de l'entreprise ou ceux constatant l'augmentation du capital (Loi 93-53 du 17 Mai 1993 portant code de l'enregistrement et de timbres).

b) Les personnes physiques ou morales qui souscrivent au capital initial ou à l'augmentation du capital des entreprises opérant dans les activités touristiques bénéficient de la déduction des revenus ou bénéfices réinvestis dans la limite de 35% des revenus ou bénéfices nets soumis à l'impôt sur les revenus des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés.

c) Les entreprises peuvent opter pour le régime de l'amortissement dégressif au titre de matériel et équipements de production dont la durée d'utilisation dépasse 7 années.

d) Exemption des droits de douane et des taxes d'effet équivalent avec paiement de la T.V.A. au taux de 12 % dûs à l'importation des équipements nécessaires à l'investissement et n'ayant pas de similaires fabriqués localement.

e) La suspension de la T.V.A. pour les équipements fabriqués localement.

3-B – INCITATIONS SPECIFIQUES

a) Hébergement et animation touristiques :

Les avantages spécifiques sont accordés aux projets d'hébergement et d'animation réalisés dans les zones d'encouragement au développement régional.

Outre les avantages communs, les investissements implantés dans les zones de développement régional sus-indiqué peuvent bénéficier des avantages spécifiques suivants :

❖ **La déduction des revenus** ou bénéfices provenant de ces investissements de l'assiette de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou de l'impôt sur les sociétés pendant les **dix premières années** d'activité et la déduction de **50 %** de ces revenus ou bénéfices durant les **dix années suivantes**.

❖ L'exonération de la contribution au fonds de promotion des logements pour les salariés pendant les cinq premières années d'activité effective.

❖ **Prime d'investissement fixée à :**

▪ **25 %** du coût du projet hors terrain pour les investissements réalisés dans les zones de reconversion minière.

▪ **8 %** du coût du projet hors terrain pour les investissements réalisés dans les autres zones d'encouragement au développement régional.

Le débloqué est effectué sur 3 tranches comme suit :

▪ **30 %** lors de la réalisation de 30 % du coût d'investissement approuvé.

▪ **30 %** lors de la réalisation de 60 % du coût d'investissement approuvé.

▪ **40 %** à l'entrée en activité effective du projet.

▪ L'octroi de cette prime est effectué par décision du Ministre du Tourisme, du Commerce et de l'Artisanat sur avis d'une commission siégeant à l'O.N.T.T..

❖ La prise en charge par l'Etat de la contribution patronale au régime légal de sécurité sociale au titre des salaires versés aux employés de nationalité tunisienne durant :

▪ Les dix premières années d'activité effective pour les investissements réalisés dans les zones sahariennes.

▪ Les cinq premières années d'activité effective pour les investissements réalisés dans les autres zones d'encouragement au développement régional.

b) Transport touristique :

Les investissements réalisés dans le secteur de transport touristique donnent lieu au bénéfice de :

• La suspension de la T.V.A. au titre des bus et des minibus fabriqués localement acquis par les agences de voyages touristiques et les hôtels ayant une capacité de 200 lits au moins.

- L'exemption des droits de douane avec paiement de la T.V.A au taux de 12 % dus à l'importation des bus et des minibus par les agences de voyages touristiques et les hôtels ayant une capacité de 200 lits au moins.
- L'exemption des droits de douane et du droit de consommation avec paiement de la T.V.A. au taux de 12 % au titre des véhicules tout terrain importés et n'ayant pas de similaires fabriqués localement et acquis par les agences de voyages.

Les hôtels implantés dans le Sahara bénéficient de cet avantage dans la limite de 2 véhicules par hôtel.

Pour ceux implantés dans les régions montagneuses situées à l'Ouest du pays bénéficient d'un seul véhicule destiné au tourisme de chasse.

c) Résidences touristiques :

❖ L'enregistrement au droit fixe, les mutations à titre onéreux des logements acquis en devises par les étrangers non résidents au sens de la législation relative au change.

❖ Les effets et objets mobiliers destinés à l'équipement de résidences secondaires sises dans les zones touristiques acquises en devises par des non-résidents sont admis en franchise des droits et taxes d'entrée.

Pour bénéficier de cet avantage les personnes non-résidentes doivent produire aux services des douanes :

- Une déclaration d'importation.
- Une attestation justifiant leur qualité de propriétaire d'une résidence sise dans une zone touristique en Tunisie, délivrée par le Ministère du Tourisme.
- Un engagement de non-cession des effets et objets importés en franchise selon formulaire délivré par les services des douanes.

d) Sociétés de gestion :

Outre les incitations communes, les sociétés de gestion qui exploitent un projet d'hébergement ou d'animation réalisé dans le cadre du code d'incitations aux investissements, bénéficient lors de la mise du projet à leur profit, des avantages accordés au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés ou au titre de 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.

3-C – INCITATIONS SUPPLEMENTAIRES :

- a. La suspension de l'autorisation préalable pour toute acquisition ou location, par des étrangers, des terrains situés dans les zones touristiques et destinés à la réalisation des projets économiques.
- b. Lorsqu'un investissement revêt un intérêt pour l'Economie Nationale, il peut bénéficier des avantages supplémentaires suivants :
 - L'exonération de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés pendant une période de 5 ans.
 - La participation de l'Etat aux dépenses d'infrastructures.
 - Des primes d'investissement dans la limite de 5 % du montant de l'investissement.
 - La suspension des droits et taxes en vigueur au titre des équipements nécessaires à la réalisation de l'investissement.

Ces encouragements sont octroyés par décret après avis de la Commission Supérieure d'Investissement.



**ZONES D'ENCOURAGEMENT
AU DEVELOPPEMENT REGIONAL**

ZONES D'ENCOURAGEMENT AU DEVELOPPEMENT REGIONAL DANS LE SECTEUR TOURISTIQUE

GOUVERNORAT	ZONE	PRODUIT
JENDOUBA	-Délégation de Tabarka	-Tourisme côtier du Nord
	-Délégation d'Aïn Draham	- Tourisme côtier du Nord
	-Bulla Régia de la délégation de Jendouba-Nord	-Tourisme culturel
	-Chemtou de la délégation de Jendouba-Nord.	-Tourisme culturel
	- Hammam Ouchteta	- Tourisme Thermal
	- Hammam El Ourahnia	- Tourisme Thermal
	- Hammam Ali Dhaou	- Tourisme Thermal
	- Hammam Essahline	-Tourisme Thermal
	- Hammam Bourguiba Source basse	- Tourisme Thermal
	- Hammam Bourguiba Source haute	- Tourisme Thermal
- Hammam Bourguiba source Populaire	- Tourisme Thermal	
- Source Bou Menten	- Tourisme Thermal	
BEJA	-Délégation de Nefza	-Tourisme côtier du Nord
	-Dougga de la délégation de Teboursouk	-Tourisme culturel
	-Délégation de Tibar.	-Tourisme culturel
	-Délégation de Testour	-Tourisme culturel
	- Hammam Nefza	- Tourisme Thermal
	- Hammam Kef Ettout	- Tourisme Thermal
- Hammam Siala	- Tourisme Thermal	
LE KEF	-Délégation du Kef	-Tourisme culturel
	-Hammam MALLEGUE de la Délégation du Kef - Ouest	-Tourisme thermal
	- Hammam Bezzez	- Tourisme Thermal
	- Hammam Mellègue	- Tourisme Thermal
SILIANA	-Délégation de MAKTHAR	-Tourisme culturel
	-Délégation de KESRA	-Tourisme culturel
	-Délégation de SILIANA	-Tourisme culturel
	- Hammam Biadha	- Tourisme Thermal
BIZERTE	-Délégation d'Utique	-Tourisme culturel
	-Parc ICHKEUL	-Tourisme écologique et vert
	- Hammam Sidi Ben Abbès	- Tourisme thermal
	- Hammam Sidi Abdelkader	- Tourisme thermal

	- Hammam Chefa - Hammam Ennegrez - Hammam El Atrous - Aïn Hammam	- Tourisme thermal - Tourisme thermal - Tourisme thermal - Tourisme thermal
BEN AROUS	-Oudhna de la délégation de Mornag	-Tourisme culturel
ZAGHOUAN	-TEBOURBOU-MAJUS de la délégation d'El Fahs	-Tourisme culturel
	-Délégation de Zaghouan	-Tourisme thermal
	- Djebel-Oust de la délégation de Bir M'CHERGA	-Tourisme thermal
	- Hammam Zriba - Hammam Jebel Oust	- Tourisme thermal - Tourisme thermal
NABEUL	-Kerkouane de la Délégation de Hammam-Ghezaz	-Tourisme culturel
	- Aïn Fakroun	- Tourisme thermal
	- Ain Kalasséra	- Tourisme thermal
	- Aïn Essbia	- Tourisme thermal
	- Aïn Echefa	- Tourisme thermal
	- Aïn Atrous	- Tourisme thermal
	- El Ayoun Bahria	- Tourisme thermal
MAHDIA	-Délégation d'El Jem	-Tourisme culturel
KAIROUAN	-Délégation Kairouan	-Tourisme culturel
	-Délégation de Oueslatia	-Tourisme culturel
	- Hammam Trozza	- Tourisme thermal
	- Hammam Sidi Maamar	- Tourisme thermal
	- Aïn Chnema	- Tourisme thermal
SFAX	-Iles de Kerkennah	-Tourisme écologique et vert
KASSERINE	-Délégation de SBEITLA	-Tourisme culturel
	-Délégation de HYDRA	-Tourisme culturel
	-Parc CHAAMBI	-Tourisme écologique et vert
	- Tout le gouvernorat - Forage Sidi Boulâaba	- Tourisme d'hébergement et d'animation - Tourisme thermal
SIDI BOUZID	-Parc BOUHEDMA	-Tourisme écologique et vert
	- Hammam Jelma	- Tourisme thermal
GABES	-Délégation D'EL HAMMA	-Tourisme Saharien
	-Délégation de MENZEL HABIB	-Tourisme Saharien
	-Délégation de MATMATA ANCIENNE	-Tourisme de montagne
	-Délégation de MATMATA NOUVELLE	-Tourisme de montagne
	- Hammam Ain El Borj	- Tourisme thermal
	- Hammam Sidi Abdlkader	- Tourisme thermal
	- Hammam Ezarate	- Tourisme thermal

	- Forage Sghaier - Forage Elkhabayet	- Tourisme thermal - Tourisme thermal
MEDENINE	-Délégation de BENI KHEDACHE - Forage Touilet Ben guerdane	-Tourisme de montagne - Tourisme thermal
TATAOUINE	-Délégation de REMADA -Délégation de DHIBA -Délégation de BIR LAHMAR -Délégations de TATAOUINE NORD et TATAOUINE SUD -Délégation de GHOMRASSEN -Délégation de SMAR - Forage Sangho - Forage El Ferch	-Tourisme Saharien -Tourisme Saharien -Tourisme de montagne -Tourisme de montagne -Tourisme de montagne -Tourisme de montagne - Tourisme thermal - Tourisme thermal
GAFSA	-Délégations de GAFSA NORD et GAFSA SUD -Délégation de SIDI AICH -Délégation de KSAR -Délégation de GUETAR -Délégation de BELKHIR -Délégation de S'NED -Délégation de MOULARES -Délégation de REDEYEF -Délégation de METLAOUI -Délégation de M'DHILLA - Forage Sidi Ahmed Zarrouk	-Tourisme Saharien -Tourisme Saharien -Tourisme Saharien -Tourisme Saharien -Tourisme Saharien -Reconversion des zones minières (tourisme saharien) -Reconversion des zones minières (tourisme saharien) -Reconversion des zones minières (tourisme saharien) -Reconversion des zones minières (tourisme saharien) - Tourisme thermal
TOZEUR	- Gouvernorat de Tozeur - Forage Sidi Abdelkader - Forage Nefta - Hammam El Borma - Hammam Errijel	-Tourisme Saharien - Tourisme thermal - Tourisme thermal - Tourisme thermal - Tourisme thermal
KEBILI	-Gouvernorat de Kebili -Forage Ras El Ain - Forage Jemna	-Tourisme Saharien - Tourisme thermal - Tourisme thermal

PROCEDURES ET FORMALITES ADMINISTRATIVES

Les procédures et formalités administratives pour la réalisation d'un projet touristique ont été fixées par arrêté du Ministre du Tourisme et de l'Artisanat du 18 Juillet 1997, portant promulgation du guide des Investisseurs et des promoteurs privés dans le secteur du tourisme. Ces formalités se résument comme suit :

1) Activités : hébergement – animation – thermalisme – tourisme de congrès

ETAPES	INTERVENANTS	PROCEDURES	DELAIS	REFERENCES
1) Accord de principe	O.N.T.T. (Direction de la Promotion des Investissements)	Dépôt d'un dossier composé des documents ci-après : -Fiche promoteur remplie -Certificat de propriété du terrain ou contrat d'achat ou promesse de vente (*) -Plan de situation : Echelle 1/2000 (*) -Copie du titre foncier ou levé topographique du terrain (*) -Accords des autorités régionales et administratives concernées (gouverneur, Municipalité...) (*) (* Si le terrain est situé hors zones touristiques aménagées.	60 jours	
2) Accord technique sur l'esquisse	O.N.T.T. (Direction de la Promotion des Investissements)	Dépôt d'un dossier (en 10 exemplaires) composé des documents ci-après : -Esquisse élaborée par un architecte agréé. -Levée topographique échelle 1/500. -Rapport descriptif et estimatif de l'architecte.	30 jours	Arrêté du Ministre de l'Economie Nationale du 16 Février 1974 relatif aux conditions exigées pour l'approbation des plans des constructions des établissements du tourisme.
3) Autorisation Préalable	O.N.T.T. (Direction de la Promotion des Investissements)	Dépôt d'un dossier composé des documents ci-après : -Projet des statuts de la société et liste des actionnaires. -Formulaire à remplir -Etude de rentabilité prévisionnelle (5 premiers exercices). -Accords des autorités régionales (Gouverneur, Municipalité, etc...) (*) -Factures proforma du matériel à acquérir (*) (* à fournir pour les projets d'animation et de loisirs (animation nautique, petit train.	30 jours	Article 3,5, 6 et 7 de la loi n° 90-21 du 19.3.1990.
4) Accord technique sur l'avant-projet	O.N.T.T. (Direction de la Promotion des Investissements)	Dépôt d'un dossier (en 10 exemplaires) composé des documents ci-après : -Avant-projet élaboré par un architecte agréé. -Rapport de l'architecte comportant l'estimation du projet et la justification de tout changement intervenu depuis l'esquisse. -Etude d'impact sur l'environnement.	30 jours	Arrêté du Ministre de l'Economie Nationale du 16 Février 1974 relatif aux conditions exigées pour l'approbation des plans des constructions des établissements du tourisme.

5) Accord technique sur le projet d'exécution	O.N.T.T. (Direction de la Promotion des Investissements)	Dépôt d'un dossier (en 10 exemplaires) composé des documents ci-après : -Projet d'exécution élaboré par un architecte agréé. -Cahier des charges et devis estimatif par lot. -Les avant-projets des lots techniques et de décoration. -Etude de sécurité approuvée par un bureau de contrôle. -Rapport descriptif et estimatif de l'architecte.	30 jours	Arrêté du Ministre de l'Economie Nationale du 16 Février 1974 relatif aux conditions exigées pour l'approbation des plans des constructions des établissements du tourisme.
6) Attestation de dépôt de déclaration (accord définitif)	O.N.T.T. (Direction de la Promotion des Investissements)	Dépôt d'un dossier composé des documents ci-après : -Déclaration d'investissement (selon formulaire fourni par l'ONTT) -Etude de faisabilité du projet. -Statuts enregistrés -Liste des souscripteurs. -Attestation bancaire justifiant la disponibilité de 50 % des fonds propres. -Accords définitifs des banques pour l'octroi des crédits nécessaires au projet.	60 jours	-Loi 93-120 du 27.12.1993 portant Code d'Incitations aux Investissements. -Article 8 de la loi 90-21 du 19.3.1990

2) Sociétés de gestion – d'unités d'hébergement et d'animation

ETAPES	INTERVENANTS	PROCEDURES	DELAIS	REFERENCES
1) Autorisation préalable	O.N.T.T. (Direction de la Promotion des Investissements)	Dépôt d'un dossier composé des documents ci-après : -Formulaire à remplir. -Projet des statuts avec liste des actionnaires. -Projet de contrat de gestion de l'unité à prendre en gestion.	30 jours	-Loi 93-120 du 27.12.1993 portant Code d'Incitations aux Investissements.
2) Attestation de dépôt de déclaration	O.N.T.T. (Direction de la Promotion des Investissements)	Dépôt d'un dossier composé des documents ci-après : -Déclaration d'investissement (selon formulaire fourni par l'O.N.T.T.) -Statut enregistré avec liste des actionnaires. -Contrat de gestion enregistré.	30 jours	-Loi 93-120 du 27.12.1993 portant Code d'Incitations aux Investissements.

3) Agences de voyages

INTERVENANT	PROCEDURE	REFERENCE
Office National du Tourisme Tunisien (Direction du Produit)	Conformément au cahier des charges.	Arrêté de Monsieur le Ministre du Tourisme en date du 9 Novembre 2006.