

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**  
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-DJC-FIN-40-20120912

Date de publication : 12/09/2012

---

**Dispositions Juridiques Communes - Finance islamique – Régime fiscal  
des opérations d'istisna**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

DJC - Dispositions juridiques communes

Finance islamique

Titre 4 : Régime fiscal des opérations d'istisna

**Sommaire :**

- I. Caractéristiques des opérations faisant appel à l'istisna
  - A. Istisna
  - B. Combinaison de deux contrats d'istisna (istisna parallèle)
    - 1. Présentation générale de l'istisna parallèle
    - 2. Caractéristiques des opérations d'istisna parallèle
- II. Traitement fiscal d'une opération faisant appel à l'istisna

**1**

Le présent titre traite des modalités d'imposition relatives à un des principaux outils de la finance islamique : le contrat d'istisna.

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.

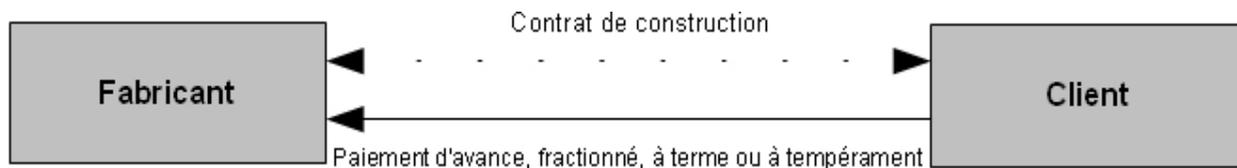
## **I. Caractéristiques des opérations faisant appel à l'istisna**

### **A. Istisna**

---

**10**

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.



## B. Combinaison de deux contrats d'istisna (istisna parallèle)

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

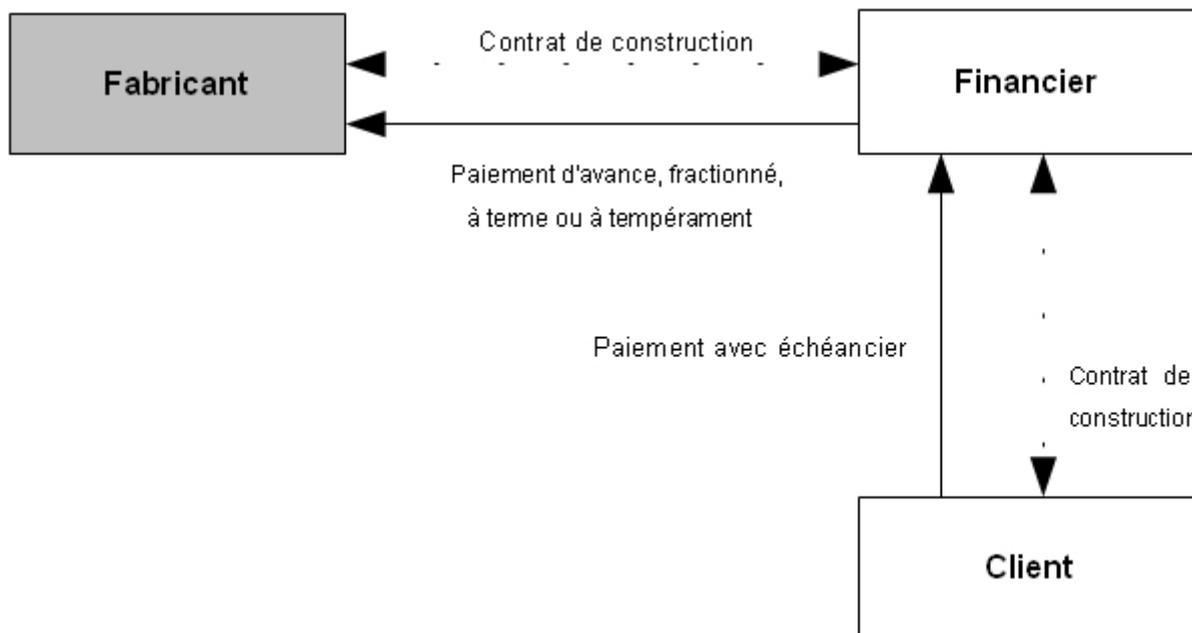
20

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.



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

30

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.

#### 40

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.

**Exemple :** Il pourra 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.

#### 50

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 L511-5 et L511-10 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 L511-5 du Code monétaire et financier ;
- ou le Financier doit entrer dans les exceptions prévues à l'[article L511-6 du Code monétaire et financier](#) pour les établissements de crédit ;
- ou les opérations concernées doivent entrer dans le champ de l'[article L511-7 du Code monétaire et financier](#).

## II. Traitement fiscal d'une opération faisant appel à l'istisna

## 60

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.

## 70

Concernant les opérations d'istisna parallèle décrites au **I-B**, et s'agissant du contrat d'istisna entre le Financier et le Client, le Revenu du Financier tel que défini au **I-B-2 § 40** 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.

## 80

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