



CABINET D'ETUDE ET DE CONSEIL EN
GESTION DE PATRIMOINE,
FISCALITÉ

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS,
PATRIMOINE et FISCALITÉ au SÉNÉGAL

- Demande de bail
- Titre foncier
- Fiscalité des retraites de source étrangère
- Contributions foncières
- Donation et succession
- Etc...

GUIDE PRATIQUE

Les réponses à vos questions sur le foncier,
la fiscalité et votre patrimoine au Sénégal.

Tél. : (00221) 77 099 27 63 / 33 957 73 74

E-mail : notaryconseil@gmail.com

www.notaryconseil.com

EDITO :

Le cabinet NOTARY CONSEIL est une structure spécialisée en technique juridique notariale, patrimoniale et en fiscalité.

Il a été créé suite à la constatation par son fondateur que de nombreuses personnes se trouvent désemparées face à leurs démarches quotidiennes, et cela principalement parce qu'elles ne s'adressent pas toujours aux bons interlocuteurs. Il en résulte donc un manque de clarté, d'où les incompréhensions.

En effet, à travers les nombreuses questions posées, il est apparu que les usagers sont peu ou mal informés des règles légales relatives à leurs droits et devoirs, et qu'un grand nombre de difficultés constatées auraient pu être résolues.

Parce que certaines questions méritent des réponses précises, l'équipe de NOTARY CONSEIL, efficace, sérieuse et expérimentée notamment dans le notariat, vous apportera ses précieux conseils afin de réaliser sereinement vos investissements et vos projets.

Quelles que soit vos attentes en matière foncière, fiscale et patrimoniale, nous saurons vous conseiller et vous accompagner au mieux de vos intérêts, grâce à notre expertise basée sur l'expérience au sein de plusieurs études de notaires, aussi bien en France qu'au Sénégal.

Nos années de formation et nos connaissances spécifiques en droit notarial et en fiscalité nous permettent de vous proposer des solutions ciblées et personnalisées.

Contactez-nous, informez-vous et gagnez du temps en allant à l'essentiel.

- Notre équipe est disponible et réactive, elle agit en qualité de référent juridique, fiscal et patrimonial spécialisé en droit notarial, tout en vous proposant un ensemble de services adaptés à vos besoins.
- Nous restons à votre disposition pour vous apporter toutes les informations utiles à l'accomplissement de vos différentes obligations fiscales et foncières.

Mentions spéciales et remerciements :

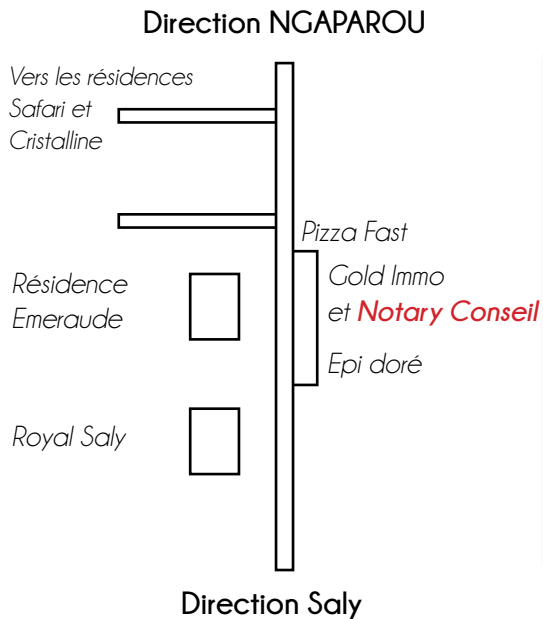
Je salue l'enthousiasme de toutes les personnes qui m'ont manifesté leur encouragement et leur soutien constant pour cette démarche.

J'exprime ma gratitude pour leur aide et leurs conseils aux membres de ma famille, à mes promotionnaires du C.F.P.N de Lyon, aujourd'hui notaires, aux gérants d'agences immobilières, aux responsables du centre des services fiscaux de Mbour et à mes amis, ...).

Me Thierno SOW
Associé-Gérant

**Diplômé de l'École de Notariat de Lyon (France)
*Maîtrise en droit privé (Université Lumière Lyon II)
*Centre de Formation Professionnelle Notariale(CFPN)
de Lyon (promotion 2005)*





Me Thierno SOW
Associé - Gérant

- Diplômé de l'École de notariat de LYON (France)
- Maîtrise en droit privé (université «Lumière Lyon 2»)
- Centre de Formation Professionnelle Notariale (C.F.P.N.) de Lyon (promotion 2005).

Tél. : (+221) 77 099 27 63
(+221) 33 957 73 74
(+221) 77 133 98 60

E-mail : notaryconseil@gmail.com
t.sow@notaryconseil.com
Site web : www.notaryconseil.com

B.P. 746 Saly Portudal (Mbour, SENEGAL)

Cabinet d'Études et de CONSEILS en Gestion de Patrimoine
Assistance administrative et fiscale

- Conseil en technique notariale, planification successorale
- Stratégie patrimoniale
- Optimisation fiscale, création de S.C.I.
- Investissement immobilier, contrat de bail, affaires foncières et commerciales.

DOMAINES D'INTERVENTION ET COMPÉTENCES :

■ ÉTUDES et CONSEILS en Gestion de Patrimoine

Assistance administrative et fiscale

- Conseil en technique notariale, planification successorale
- Stratégie patrimoniale, conseils et prestations de services
- Optimisation fiscale, création de sociétés civiles immobilières, ...
- Investissement immobilier, contrat de bail, affaires foncières et commerciales.
- Assistance à la rédaction d'actes juridiques

SOMMAIRE

PARTIE I - Affaires foncières et investissements immobiliers	Pages 3 à 7
PARTIE II - Fiscalité	Pages 8 à 13
PARTIE III - Donation, succession et solutions patrimoniales	Pages 14 à 16
PARTIE IV - Autres informations pratiques et définitions	Pages 17 à 19
PARTIE V - Thèmes à développer	Page 20

I - AFFAIRES FONCIÈRES ET INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Préambule :

- Le système foncier sénégalais est subdivisé en trois grands volets d'inégales valeurs. Tout d'abord, les terrains appartenant à l'État : ce sont **les terrains du Domaine National**. Ils ne sont pas susceptibles d'appropriation privée. Ils couvrent environ 80 à 85 % du territoire. *Tous les terrains qui n'ont pas de titre foncier sont des terrains du Domaine National.*

Ensuite les terrains du Domaine de l'État. Ces terrains sont consignés dans le Grand Livre Foncier. Ils couvrent plusieurs hectares. Ils représentent environ 10 % du territoire et enfin le reste qui est composé de titres privés.

- **Procédure d'immatriculation** : la procédure qui permet de transformer un terrain du Domaine National en titre foncier.

L'immeuble est déclaré juridiquement « né ». Il est alors inscrit au Livre foncier de la localité où un numéro lui est affecté et où tous les événements relatifs à la vie de l'immeuble sont mentionnés (mutations, charges diverses).

1- Terrains du Domaine National :

Par Domaine National, il faut comprendre l'ensemble des terres non immatriculées, c'est-à-dire celles ne faisant pas l'objet d'un droit de propriété, et les terres ne dépendant pas du domaine public.

Conformément à la loi 64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine National, **les terrains du Domaine National** sont gérés par les collectivités locales qui doivent mettre à jour leur registre (**délivrance d'acte administratif contenant décision d'affectation, réaffectation, ... avec mention de l'identité du bénéficiaire**).

2- Impenses «peines et soins» :

La notion « d'impenses édifiées » qui signifie le résultat de **l'effort de mise en valeur de la terre**, cette mise en valeur pouvant résulter par exemple d'une édification de construction ou d'une simple clôture. L'essentiel est de s'approprier concrètement le terrain nouvellement attribué.

L'attributaire du terrain n'est pas propriétaire dudit terrain, mais bénéficie d'une sorte de bail emphytéotique d'une durée minimale de 50 ans.

Ce bail est toujours dans les faits reconduit par l'administration.

Le client est informé qu'il est important de réaliser les constructions relativement rapidement (ou le terrassement, ou le mur de clôture) afin de garantir sa libre jouissance du foncier.

Réaffectation (ou « mutation ») des terrains :

FORMALITES IMPORTANTES suite à l'acquisition d'un terrain relevant du Domaine National :

Une fois que l'acte de cession a été enregistré, l'acquéreur doit **faire réaffecter le terrain (« mutation ») objet de l'assiette foncière à la mairie du lieu de situation du bien.**

A RETENIR : Aux frais, droits et honoraires de l'acte, il faudra prévoir, dans une seconde étape, les **frais complémentaires pour les formalités telles que la réaffectation des terrains au nom de l'acquéreur à la mairie du lieu de situation du bien et une demande de régularisation par voie de bail** à adresser au Service des Domaines (Centre des Services Fiscaux territorialement compétent).

5-Domaine Public Maritime (DPM) :

Le Domaine Public comprend les immeubles, immatriculés ou non, naturellement ou artificiellement, affectés à l'usage ou à la défense de tous, ainsi que les biens constituant ou recélant des richesses nationales.

Des autorisations d'occuper à titre précaire et révocable sont régulièrement consenties sur le Domaine Public Maritime et le Domaine public fluvial, moyennant une redevance annuelle. En effet, il s'agit d'un privilège résultant de l'occupation privative du Domaine public qui, par définition, est affecté à l'usage de tous ou à l'utilité publique. Ainsi, en contrepartie de cette occupation, une redevance annuelle calculée à partir d'un élément fixe et d'un **élément proportionnel** est due.

- Le premier élément est déterminé en fonction de la superficie concédée et sur la base d'un *tarif dégressif par tranches*, suivant la zone concernée.

- Le second élément représente la *contrepartie du privilège de jouissance*, c'est-à-dire l'avantage ou le *bénéfice particulier* dont l'occupation est la source. Il est égal à 25 % de l'élément fixe et se trouve réduit de moitié, lorsque le terrain est effectivement utilisé à usage commercial, à titre de mesure d'incitation à l'investissement.

Détermination de la redevance annuelle (Décret n°2010-399 du 23 mars 2010 portant fixation du barème des redevances pour occupation temporaire du Domaine public de l'État) :

Un droit fixe constituant le loyer d'occupation, calculé en fonction de la superficie concédée et selon la valeur du mètre carré de terrain dans l'une des zones ci-après, augmenté du droit proportionnel représentant la contrepartie du privilège de jouissance, égal à 25 % du loyer d'occupation :

Troisième zone : de Bargny à Joal :

Élément fixe :

de 1 à 300 m² 650 Fcfa/m²

de 301 à 600 m² 500 Fcfa/m²

de 601 à 1 200 m² 400 Fcfa/m²

de 1 201 à 2 500 m² 250 Fcfa/m²

au-delà de 2 500 m² 150 Fcfa/m²

+ Élément proportionnel :

= 25 % de l'élément fixe

Exemple pour une parcelle de terrain d'une superficie de 1 000 m², la redevance annuelle est de :

- Droit fixe = 505 000 FCFA

- Droit proportionnel = 126 250 FCFA

- Total de la redevance annuelle = 631 250 FCFA

6 - Cession définitive (sur les anciens sous-baux de la SAPCO : TF 638/MB) à Saly:

L'État a par arrêté N°007850/MEF/DGID/DEDT en date à Dakar du 2 octobre 2012 pris par le Ministre de l'Économie et des Finances, résilié le bail accordé par l'État à la SAPCO par acte administratif approuvé le 17 juillet 1978, sur la parcelle de terrain d'une superficie de 577 hectares 17 ares et 50 centiares, objet du TF 3405/TH devenu 638/MB, et décidé d'octroyer des droits réels aux occupants en leur faisant accéder à la **pleine propriété (cession définitive ou titre foncier : transformation du bail en titre foncier) ou à un bail emphytéotique**.

L'État a décidé de céder au prix de 5 000 FCFA/m² ses terrains domaniaux de Saly Portudal à leurs occupants. Cette mesure de faveur a été décidée dans le but de relancer le tourisme dans cette station balnéaire.

Jusqu'au 31 janvier 2015 le prix était de 5 000 FCFA /m².

Depuis le 1^{er} février 2015, ce prix est passé au barème officiel (arrêté ministériel n°2781/MEF/DGID du 22 mars 2010 portant application du prix de cession des terrains domaniaux) soit 8 000 FCFA/m².

À cette somme, s'ajoutent les droits d'enregistrement au taux de 5 %, les droits de timbre, les frais d'immatriculation au Livre Foncier,...

La requête adressée au Bureau des Domaines de Mbour est accompagnée des pièces ci-après :

- Quitus de la SAPCO ;
- Contrat de bail délivré par la SAPCO ;
- Certificat d'inscription à la conservation foncière s'il y a lieu ;
- Plan cadastral du lot ;
- Pièce d'identité du demandeur ;
- Quittance de paiement du prix de cession et des droits d'enregistrement.

7- Demande de transformation d'un bail (droit de superficie, autorisation d'occuper) en titre foncier :

Tout titulaire d'un contrat administratif (bail, droit de superficie, autorisation d'occuper) peut demander sa transformation en titre foncier.

Ces contrats sont des droits d'usage à temps passés sur le Domaine de l'État, dans les zones dotées d'un plan d'urbanisme.

La cession transfère la propriété du terrain de l'État à la personne physique ou morale requérante, par l'établissement d'un titre foncier à son nom.

Documents à fournir :

- Une demande écrite adressée au Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ;
- Une copie certifiée conforme du bail, du certificat d'inscription de bail, du contrat de droit de superficie ou de l'autorisation d'occuper ;

■ Une copie certifiée conforme de la carte nationale d'identité ou de toute pièce justifiant du statut de la société pour les personnes morales ;

■ Une quittance de paiement des redevances d'occupation.

N.B. : Il faut être à jour des redevances échues et avoir mis en valeur le terrain.

8- Demande d'établissement d'un titre foncier (mutation ou morcellement) :

Toute personne physique ou morale ayant acquis un terrain ou désirant procéder au morcellement d'un titre foncier peut solliciter cette opération du conservateur de la propriété et des droits fonciers. Cette opération conduira à la mutation ou au morcellement du terrain au nom du requérant.

La démarche est initiée par toute personne physique ou morale par l'intermédiaire d'un notaire.

Documents à fournir :

- Une expédition de l'acte de vente, d'échange, de donation, ...
- Un extrait du plan de situation ;
- Une copie certifiée de la carte nationale d'identité, ou les statuts de la société (NINEA) si le propriétaire est une personne morale.

Coût : les droits dus varient selon les circonstances et la valeur vénale des terrains d'assiette.

9 - Certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable.

10- Autorisation ou Permis de construire :

L'autorisation de construire ou le permis de construire est un acte administratif qui vise à garantir le respect des normes urbanistiques et architecturales. Il est exigé pour les travaux neufs de construction, la réalisation de clôtures d'une hauteur dépassant deux mètres, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvres, les surélévations et les travaux entraînant une modification importante de la distribution intérieure des bâtiments existants. Il concerne tous ces travaux, quel que soit l'usage (habitation ou autre) du bâtiment.

Le permis de construire doit être renouvelé au bout de trois ans si les travaux ne sont pas terminés.

La demande de permis de construire doit être initiée par la personne physique ou morale, propriétaire des lieux, ou par une personne dûment mandatée. Elle s'impose aussi aux administrations, aux services publics et concessionnaires de services publics de l'État, aux communes et aux communautés rurales. Ainsi, le propriétaire s'assure que les droits d'usage qui lui ont été concédés sont réels, et que l'ouvrage prévu présente toutes les garanties de sécurité.

Pièces requises :

- Une demande (à retirer au service départemental de la localité concernée) signée par le propriétaire ou son mandataire ;
- Une copie du titre de propriété (titre foncier, permis d'occuper, attestation, bail ou droit de superficie) ;
- Un plan de situation et de délimitation du terrain d'assiette du projet (sur lequel figure l'emplacement destiné à recevoir la construction); ce plan doit être certifié exact par le Service du Cadastre ;
- Cinq jeux de plan de construction (situation, masse, plan, coupe, façade) à l'échelle de 1/100e;
- Une fiche de renseignements portant sur le projet de construction ;

- Un devis descriptif du projet ;
- Un timbre fiscal de 2 000 FCFA ;
- Une enveloppe timbrée à 200 FCFA portant l'adresse du demandeur.

Le coût total varie selon les localités. Il se répartit ainsi :

- Une taxe d'urbanisme dont le montant varie de 1 000 à 5 000 FCFA
- Une taxe municipale ou rurale dont le montant varie de 50 000 à 200 000 FCFA, selon la collectivité locale concernée.

Le Service de l'Urbanisme a mis en place un guichet unique pour favoriser la rapidité dans le traitement des demandes.

11- Les frais de la vente à l'égard de (ou incombant à) l'acquéreur :

Ils sont d'environ 10 % du prix de vente et se décomposent comme suit :

- Les droits d'enregistrement au taux de 5 % du prix exprimé dans l'acte de cession,
- Les droits de timbres : 2.000 FCFA par feuille, et les frais généraux,
- les honoraires de rédaction et de formalités de l'acte,
- la T.V.A sur les honoraires : taux = 18 %.

Le taux applicable pour les droits d'enregistrement est celui en vigueur au moment de la conclusion du contrat.

L'acte constatant la cession doit être présenté à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois à compter de sa date (article 464, A, 1° du Code Général des Impôts).

À défaut, il est fait application de pénalités de retard conformément aux dispositions de l'article 671 du Code Général des Impôts : « ... les manquements aux obligations ... de paiement de tout ou partie d'un droit, ... donnent lieu à l'application d'une pénalité égale à vingt-cinq pour cent (25 %) des droits éludés ».

II - FISCALITÉ

1 - Obligations déclaratives des contribuables :

Le législateur sénégalais a opté pour le **régime déclaratif** (art. 634 CGI : « tout contribuable, même bénéficiant d'une exonération, doit déclarer dans les délais légaux les déclarations fiscales auxquelles il est tenu ») par lesquelles, volontairement, le contribuable ou toute personne dûment mandatée, initie la démarche.

Ainsi, il appartient au contribuable de se manifester auprès de l'administration fiscale pour savoir quel est le montant de son impôt (droits, taxes, redevances) à payer (art. 314 CGI).

La déclaration de revenus auprès de l'Administration des Impôts est une obligation légale qui s'impose à tout bénéficiaire de revenus. Le titulaire ou son représentant est tenu de déclarer chaque année les revenus acquis au cours de l'année précédente avec indication, par nature de revenus, des éléments qui le composent.

Cette déclaration doit également comporter l'indication précise des éléments du train de vie et des charges de famille.

Ladite déclaration, établie sur un formulaire réglementaire mis à la disposition des intéressés, doit être signée et adressée au chef de service des impôts compétent **avant le 1^{er} mai de chaque année**.

En cas de défaut de déclaration (spontanée) ou de déclaration tardive, le contribuable encourt une pénalité déterminée conformément aux articles 667 et 671 et s'expose à payer des intérêts de retard simple de 5 % (article 665 CGI) et/ou des pénalités égales à 25 % des droits éludés (art. 671 CGI).

Domicile fiscal et personnes imposables :

Il est important de déterminer le domicile fiscal d'une personne afin de connaître son régime d'imposition,

tant pour les impôts directs, tels que l'impôt sur le revenu, que pour les droits de mutation, tels que les droits de succession ou de donation.

En effet, la domiciliation d'une personne influence le régime fiscal applicable avec parfois des conséquences totalement différentes.

Sous réserve des dispositions des conventions internationales (exemple : la convention fiscale entre le Sénégal et la France signée à Paris le 29 mars 1974, modifiée par l'Avenant, assorti d'un protocole, signé à Dakar le 16 juillet 1984 et l'avenant signé à Dakar le 10 janvier 1991) relatives aux doubles impositions, l'impôt sur le revenu est dû par toute personne physique domiciliée au Sénégal ou titulaire de revenus de source sénégalaise.

Les personnes physiques qui ont au Sénégal leur domicile fiscal sont, quelle que soit leur nationalité, soumises à l'impôt sur le revenu, sur l'ensemble de leurs revenus, de source sénégalaise comme de source étrangère.

2- Imposition des revenus des pensions de retraite et des rentes viagères de source étrangère :

La loi n° 2012-31 du 31 décembre 2012 portant Code général des impôts, entrée en vigueur en janvier 2013, a institué, par son article 180, **une réduction d'impôt** (variable de 80 % en fonction du type de revenus ou/et du quotient familial) **pour les titulaires de pensions et rentes viagères de source étrangère**.

Pour bénéficier de ce **régime de faveur** dont les modalités sont fixées au 5 de l'article 60 dudit Code, les retraités étrangers résidant au Sénégal doivent :

■ Verser les dits revenus dans un compte en francs CFA ouvert au Sénégal en qualité de résident au sens de la réglementation des changes ;

■ Joindre à leur déclaration annuelle de revenus les documents suivants :

- Une attestation de versement des pensions ou des arrérages établie par le débirentier ou tout autre document en tenant lieu ;
- Une attestation indiquant le montant en devises reçu pour le compte du pensionné ou crédi-rentier et la contre-valeur en francs CFA au jour du transfert, délivrée par l'établissement financier ou par tout autre organisme intervenant dans le paiement des pensions ou des arrérages.

Le défaut de virement ou de transfert au Sénégal, d'une partie, qui ne peut excéder 25 % du revenu de pension ou de rente, est admis lorsqu'il est justifié que cette partie est utilisée dans le pays d'origine au bénéfice exclusif du pensionné ou rentier, ou à celui de son conjoint, de ses ascendants ou de ses descendants.

EXEMPLES pour un couple marié :

Montant de la retraite mensuel en €	Montant en € annuel	Montant en FCFA annuel	Impôt dû après prise en compte de la décote de 80%	Impôt dû en pourcentage
1 000	12 000	7 871 484	211 806 FCFA ou 323€	2,7%
2 000	24 000	15 742 968	514 557 FCFA ou 784€	3,3%
3 000	36 000	23 614 452	865 240 FCFA ou 1318€	3,7%

Pour les prélèvements sociaux (applicables notamment en France) :

On notera qu'à la suite de la décision rendue le 26 février 2015 par la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE 26-02-2015 aff. 623/13), les personnes bénéficiant d'une protection sociale à l'étranger ne devraient pas être redevables des prélèvements sociaux. Toutefois à ce jour, ni la loi, ni la doctrine administrative n'ont été modifiées.

3 - Numéro d'Identification Nationale des Entreprises et des Associations (NINEA) :

Demander un NINEA :

Toute personne exerçant au Sénégal doit figurer dans un répertoire des contribuables, des établissements et des associations, lui fournissant une identification satisfaisante pour faciliter ses démarches administratives. Le numéro d'identification nationale des entreprises et des associations (NINEA) est le numéro unique (**numéro fiscal**) par lequel une personne physique ou morale est enregistrée dans ce répertoire.

4 - Désignation d'un représentant au Sénégal :

Les personnes (physiques ou morales) n'ayant pas de résidence habituelle au Sénégal, et passibles de l'impôt sur le revenu, sont tenues de désigner un représentant domicilié au Sénégal.

Ce représentant est habilité à recevoir, au nom desdites personnes, les communications relatives à l'assiette, au recouvrement et au contentieux de l'impôt (contributions foncières, notification de redressement, ...).

5 - Droits d'enregistrement :

Depuis la loi n°2015-06 du 23 mars 2015 modifiant certaines dispositions du Code Général des Impôts :

Sont **enregistrés au taux de 5%** les mutations de propriété à titre onéreux portant sur des biens immeubles ou droits réels immobiliers, des fonds de commerce ou de clientèle, et de toute cession d'un droit à un bail, ...

Les droits d'enregistrement sont payés par l'acquéreur.

6 - Contributions (taxes) foncières :

On distingue les contributions foncières des propriétés bâties, de celle des propriétés non bâties.

a) Contribution Foncière des Propriétés Bâties (CFPB) :

La contribution foncière des **propriétés bâties** est due sur les propriétés bâties telles que maisons, fabriques, manufactures, usines et en général **tous les immeubles construits** en maçonnerie, fer et bois et **fixés au sol à perpétuelle demeure**, à l'exception de ceux qui en sont expressément exonérés (exemptions permanentes ou temporaires) par les dispositions du Code Général des Impôts.

La contribution foncière des propriétés bâties est due en raison de la valeur locative annuelle pour l'année entière par le propriétaire ou l'occupant au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition.

La valeur locative est le prix que le propriétaire pourrait retirer de ses immeubles lorsqu'il les donne à bail.

Les **taux** de la contribution foncière des propriétés bâties sont fixés à **5 % de la valeur locative** pour les immeubles autres que les usines, et à 7,5 % pour les usines et établissements industriels assimilés.

b) Contribution Foncière des Propriétés Non Bâties (CFPNB) :

La contribution foncière des **propriétés non bâties** est due à raison des terrains immatriculés ou non, et des terrains où sont édifiées des constructions non adhérentes au sol.

Les terrains en cours de construction sont également imposables, si l'achèvement des travaux n'intervient pas la troisième année suivant celle du début des travaux.

*Les terrains soumis à la contribution foncière des propriétés non bâties sont imposables à raison de leur **valeur vénale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.***

Elle est due pour l'année entière à raison des faits existants au 1^{er} janvier, par le propriétaire, le possesseur ou le simple détenteur du sol.

Le taux de la contribution foncière des propriétés non bâties est fixé à 5 % de la valeur vénale du terrain.

PAIEMENT DE LA TAXE (CONTRIBUTION) FONCIERE PRORATA TEMPORIS :

Dans la pratique, il est d'usage que vendeur et acquéreur se répartissent le paiement de cette taxe prorata temporis (ou redevable proportionnellement). Toutefois, il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation. Tout dépend de l'accord des parties.



7- Abattement pour résidence principale :

Est exempté de la contribution foncière des propriétés bâties : « l'immeuble occupé par le propriétaire lui-même à titre de résidence principale pour la partie de la valeur locative qui ne dépasse pas 1 500 000 FCFA. Cette exonération vaut pour un seul immeuble. »

8 - Exonération quinquennale :

L'exonération quinquennale permet à un propriétaire de ne pas payer la contribution foncière sur les propriétés bâties pendant cinq ans après achèvement des travaux de construction.

En effet, **l'art. 287 et 288 CGI** dispose que « les constructions nouvelles, les reconstructions et les additions de construction ne sont soumises à la contribution foncière qu'à compter de la sixième année suivant celle de leur achèvement ».

Documents à fournir :

- Une demande adressée au Chef du Service des Impôts de la situation de l'immeuble,
- Une copie de la pièce d'identité du demandeur (CNI ou Passeport),
- Une copie du titre de propriété (autorisation d'occuper, bail ou titre foncier),
- Les plans autorisés (plan de masse, plan de situation et plan de construction),
- Une copie de l'autorisation de construire,
- Le certificat de conformité,
- Une copie du NINEA du propriétaire.

NB. : Si la maison a été entièrement démolie, fournir le procès-verbal de démolition.

Le certificat d'habitabilité est à remettre, dès l'achèvement des travaux, au Chef du Service des Impôts de la situation de l'immeuble.

À noter : l'exonération ne sera effective qu'à compter de la réponse de la Direction des Impôts et non à compter du dépôt de la demande.

9 - Taxe de Plus-Value Immobilière (TPVI) :

La plus-value constitue la différence entre le prix de cession de l'immeuble et la valeur d'acquisition.

La plus-value acquise par les terrains bâtis ou non bâtis et les droits relatifs aux mêmes immeubles, est soumise à une taxe dite « taxe de plus-value immobilière ».

D'autres critères entrent en compte et permettent de minorer le montant de la plus-value immobilière : les frais déboursés par le cédant pour obtenir la propriété de l'immeuble ou du droit réel immobilier fixés **forfaitairement à 20 %** du prix d'acquisition ou de l'estimation de la valeur d'acquisition, les dépenses de constructions ou autres, le tout réévalué au moyen de coefficients de correction selon l'année d'acquisition.

Taux de la TPVI =

- 5 % du montant de la plus-value.
- 10 % du montant de la plus-value si l'opération porte sur la vente d'un terrain domanial de l'État.

La TPVI est payée par le vendeur



EXEMPLE de détermination de la plus-value :

Prix de vente	100 000 000 Fcfa
Prix d'acquisition initial (ou valeur des constructions)	80 000 000 Fcfa
Année d'acquisition	2013
Majoration du prix d'acquisition (forfait 20 %) ➤ Prix d'acquisition corrigé selon l'année de l'achat (coefficient 1)	96 000 000 Fcfa
Prix de revient du bien (= prix d'acquisition + forfait de 20 % + coefficient de correction selon année d'acquisition)	96 000 000 Fcfa
Plus-value imposable (Prix de cession - prix de revient) au taux de 5 % (taux de 10 % si terrain domanial)	4 000 000 Fcfa
Montant de la taxe de plus-value immobilière.	200 000 Fcfa

Rapport d'expertise :

Dans le cas où l'immeuble objet de la transaction comporte des constructions nouvelles, des reconstructions et/ou des additions de construction, ou des installations permanentes réalisées par le vendeur (propriétaire aliénateur), ce dernier peut faire établir leur évaluation à dire d'expert. Le rapport d'expertise dressé à cet effet devra être annexé à l'acte d'aliénation.

Dans tous les cas, ledit rapport et les justificatifs des dépenses pour la réalisation des travaux sont soumis au contrôle de l'Administration.

10 - Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) :

Le taux de droit commun de la TVA est de **18 %**.

11- Droits de timbre :

Il est appliqué un taux de **1%** pour tous les versements en espèces supérieurs à 100.000 francs CFA (paiement des factures Senelec, SDE, ...).

12- Plafond à 100 000 FCFA des paiements en espèces;

Depuis le **1^{er} juillet 2015**, les paiements des impôts, taxes, droits et redevances d'un montant

supérieur ou égal à 100 000 FCFA ne pourront plus se faire en espèces dans les services fiscaux de la région de Dakar.

Les sommes supérieures à ce montant seront désormais payables par **chèques**.

Cette mesure est applicable dans les services fiscaux des autres régions à compter du **1^{er} octobre 2015**.

13 - Délai de reprise de droit commun de l'administration fiscale :

L'Administration des impôts dispose d'un délai de quatre ans à compter de la date de l'infraction, pour constater et sanctionner les manquements commis par les contribuables et assujettis, qu'il s'agisse d'erreurs, d'omissions, de déclarations hors délais ou de toute autre infraction.

14- Contribution globale unique (CGU) :

La contribution globale unique est un impôt synthétique qui regroupe six impôts et taxes : l'impôt sur le revenu assis sur les bénéfices industriels et commerciaux (BIC), l'impôt du minimum fiscal (IMF), la contribution des patentes, la contribution des licences des débits de boissons, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et la contribution forfaitaire à la charge des employeurs (CFCE).

Ce régime allégé représente une grande économie de formalités eu égard à celles nécessaires pour s'acquitter des six impôts compressés dans cette contribution.

Ce régime présente par ailleurs un grand intérêt pour l'Administration fiscale dans sa volonté de mieux appréhender un secteur informelle composé essentiellement de contribuables fluctuants.

La CGU simplifie la fiscalité des petites et moyennes entreprises et celle des entrepreneurs individuels.

Elle a notamment pour objectifs de :

- Permettre aux petites entreprises de s'acquitter en une seule fois et définitivement de leurs obligations fiscales ;
- Favoriser le civisme fiscal, élargir l'assiette et adapter la fiscalité aux petites unités économiques ;
- Permettre une réduction des coûts de gestion de l'impôt et améliorer l'efficacité administrative.

Qui doit faire une déclaration de CGU ?

Les petites entreprises et les entrepreneurs individuels dont le chiffre d'affaires annuel, tous droits et taxes compris, n'excède pas :

- 50 millions de FCFA pour des opérations de livraisons de biens ;
- 50 millions de FCFA pour des opérations de prestations de services.

Sont exclus du champ de la CGU :

- Les personnes physiques dont l'activité relève de la catégorie des bénéfices non commerciaux, c'est des professions libérales (avocats, médecins, consultants, huissiers, etc.) ;
- Les personnes physiques réalisant des opérations de vente, de locations d'immeubles ou de gestion immobilière.

La déclaration doit parvenir aux services fiscaux **avant le 1^{er} février de chaque année.**



III - DONATION, SUCCESSION ET AUTRES SOLUTIONS PATRIMONIALES

En matière immobilière et foncière, la loi applicable est la loi du lieu de situation du bien.

Ainsi, sauf convention fiscale bilatérale, les revenus des biens immobiliers situés au Sénégal sont soumis à l'impôt sur le revenu au Sénégal, dans la catégorie des revenus fonciers.

1- Donation :

■ *L'article 468, 19è, dernier alinéa du CGI prévoit que pour la perception des droits de mutation entre vifs à titre gratuit, il est effectué sur l'actif transmis entre époux et en ligne directe un abattement de 50 %.*

2- Succession :

■ *Pour la perception des droits de mutation par décès, il est effectué sur l'actif successoral net, un abattement de 200 000 000 de francs CFA.*

Les taux des droits de succession varient selon le lien unissant le défunt et l'ayant-droit.

■ *L'article 472-IV, 5è CGI énonce que **sont enregistrées au taux de 2 %** les mutations à titre gratuit entre époux et en ligne directe (après application de l'abattement de 50 % pour les donations et l'abattement de 200 000 000 FCFA de francs pour les successions).*

■ *Le taux est de 10 % pour les mutations à titre gratuit entre vifs autres que celles prévues au 5è alinéa du paragraphe IV de l'article 472 susvisé.*

EXEMPLE :

Le défunt laisse à sa succession un conjoint survivant et trois enfants, avec un actif successoral net s'élevant à 300 000 000 de francs CFA.

Les droits dus à l'administration fiscale seront de :

1/ application de l'abattement : 300 000 000 FCFA - 200 000 000 FCFA = 100 000 000 FCFA

2/ droits dus : 100 000 000 x 2 % = 2 000 000 FCFA.

3- Démembrement de propriété (nue-propriété et usufruit) :

Un outil d'optimisation fiscale

Le démembrement de propriété est un acte juridique qui consiste à diviser la pleine propriété en nue-propriété et usufruit. C'est un mécanisme souvent utilisé en famille lors d'une donation ou d'une succession. Son principal avantage est de réduire les coûts fiscaux.

De façon générale, l'usufruit confère à son titulaire non seulement le droit d'usage (usus), mais aussi le droit aux fruits (fructus).

Le bénéficiaire d'un usufruit sur un immeuble peut ainsi l'utiliser pour son propre usage ou le **donner en location et en percevoir les loyers.**

Seul le nu-propriétaire conserve le droit de disposer du bien (abusus), c'est-à-dire notamment de le vendre, le donner, le modifier, en respectant les droits de l'usufruitier.

L'usufruit est un droit par nature temporaire (à terme fixe ou viager), à l'échéance duquel le nu-propriétaire retrouve la propriété pleine et entière.

Évaluation des droits démembrés :

-La valeur imposable de la **nue-propriété et de l'usufruit** des biens meubles et immeubles... ou transmis à titre gratuit (soit entre vifs) est déterminée conformément au tableau contenu à l'article 468, 2ème du Code Général des Impôts :

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de 20 ans révolus	7/10	3/10
Moins de 30 ans révolus	6/10	4/10
Moins de 40 ans révolus	5/10	5/10
Moins de 50 ans révolus	4/10	6/10
Moins de 60 ans révolus	3/10	7/10
Moins de 70 ans révolus	2/10	8/10
Plus de 70 ans révolus	1/10	9/10

Fiscalement, dans la cadre de la transmission de droit démembré, les valeurs respectives de l'usufruit et de la nue-propriété sont déterminées par application du barème édicté pour le calcul des droits d'enregistrement (article 468, 2ème du Code général des impôts).

Répartition du prix de vente entre usufruitier et nu-propriétaire :

La nue-propriété et l'usufruit ont l'un et l'autre une valeur propre. Ni l'usufruitier ni le nu-propriétaire ne peut vendre seul le bien dans son intégralité, chacun ne pouvant vendre que ses droits sur le bien : l'usufruitier, l'usufruit et le nu-propriétaire, la nue-propriété (les droits étant valorisés selon le barème de l'article 468, 2è CGI).

D'un commun accord, ils peuvent vendre la pleine propriété. Sauf convention contraire, le prix de vente est partagé entre eux selon la valeur respective de chacun de leurs droits.

4- Donation avec réserve d'usufruit :

Au plan fiscal, les droits sont assis sur la seule valeur de la nue-propriété donnée (évaluée comme indiquée ci-dessus), la taxation opérée lors de la donation étant généralement définitive.

À l'extinction de l'usufruit opérée par le décès du donateur, aucun droit n'est dû.

5- Société civile immobilière (SCI) :

La constitution d'une SCI permet d'éviter la lourdeur de l'indivision (souvent familiale) et représente un cadre juridique approprié dans les cas suivants :

Intérêt :

■ Séparation de l'actif immobilier d'une entreprise (ou autre société) des autres éléments d'actif, la séparation du patrimoine de l'exploitation d'un fonds de commerce.

■ Revenus complémentaires : **le bail** entre la SCI et la société commerciale (ou l'entrepreneur individuel) procure des revenus aux associés de la SCI revenus qu'un exploitant pourra apprécier le jour où il cessera son activité, le bail continuant alors au profit de son successeur.

■ **Facilitation de la transmission** (à titre gratuit ou à titre onéreux) d'un immeuble.

En effet, représentée par des parts sociales, la transmission de l'immeuble est à la fois plus commode (surtout lorsqu'elle s'opère au profit de plusieurs bénéficiaires) et fiscalement moins onéreuse (droits d'enregistrement de 1 % pour les parts sociales au lieu de 5 % pour le bien immobilier).

La société civile se caractérise par une certaine simplicité dans son organisation, la structure pouvant s'adapter à diverses situations familiales ou professionnelles.

L'objet social de la société doit être purement civil. La rédaction de cet article des statuts doit être soignée. La sanction serait sinon redoutable :

Au plan juridique : La société civile qui exercerait une activité commerciale serait requalifiée en société créée de fait et soumise au régime de la société en participation ;

Au plan fiscal : La société relèverait de l'impôt sur les sociétés (IS).

La loi ne prévoit pas de capital minimum.

La société est tenue à un certain formalisme (tenue d'une comptabilité, rapport de gestion, assemblées ou consultations des associés, ...).

L'associé d'une SCI est tenu aux dettes sociales de façon indéfinie (au-delà de son apport), conjointe (le créancier divise ses recours contre les associés à hauteur de leur participation dans le capital) et subsidiaire (le créancier doit poursuivre préalablement et vainement la société).

La société est dominée par *l'intuitus personae*. Ainsi, les parts sociales ne peuvent être cédées, hormis aux ascendants et descendants, qu'avec l'agrément de tous les associés. L'unanimité étant très difficile à obtenir, les statuts peuvent prévoir des aménagements. (par exemple : toute cession de parts sociales sera soumise à l'agrément de la majorité des associés).

Fiscalité :

Les sociétés civiles immobilières peuvent opter pour leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés (art 4, III CGI).

L'option exercée est définitive et irrévocable.

A défaut de cette option, les associés de la SCI sont redevables à titre personnel de l'impôt sur le revenu en fonction des parts de bénéfices sociaux qu'ils détiennent dans la société.



IV - AUTRES INFORMATIONS PRATIQUES ET DÉFINITIONS

1- Depuis le 1^{er} Mai 2015 il n'y a plus de visa pour entrer au Sénégal.

Seul le passeport est nécessaire.

Espérons que cette initiative du gouvernement sénégalais, combinée avec l'éradication progressive du virus Ebola dans les pays voisins, la baisse du prix des billets d'avion suite à la suppression (ou réduction) de certaines taxes, fasse revenir les touristes.

Beaucoup de personnes ne sont pas encore informées de ces mesures. N'hésitez donc pas à faire circuler le message !

D'autres **mesures**, notamment **fiscales** (défiscalisation des pensions de retraite de source étrangère, réduction du montant des impôts - droits, taxes, redevances ...), ont été également mises en place pour inciter et encourager les investisseurs et les candidats au retour et/ou à l'installation au Sénégal.

2- Libre choix du notaire :

Le Code de déontologie des Notaires prévoit que le client a le **libre choix de son notaire** (articles 4 et 11) : le vendeur et l'acquéreur peuvent faire appel chacun à leur notaire, qui se partagent alors la rémunération. Celle-ci est fixée par l'État (*décret N°2006-1366 du 08 décembre 2006 fixant le tarif des notaires et décret N° 2007-1500 du 13 décembre 2007 portant modification du décret N°2006-1366 du 08 décembre 2006 fixant le tarif des notaires*).

Cela ne coûte donc pas plus cher à l'acquéreur.

Cette rémunération s'applique à toute la profession, elle est la même chez tous les notaires.

La répartition des émoluments proportionnels de l'acte se fera entre le notaire du vendeur et de l'acquéreur selon les règles prévues par le Code de déontologie.

En principe, le notaire du vendeur rédige l'avant-contrat et le notaire de l'acquéreur la vente définitive.

.....
- Il n'existe **pas de condition de nationalité** pour acquérir un bien au Sénégal.
.....

3- Obligation de conservation des documents pendant au moins dix ans :

Les livres, registres, déclarations, reçus, quittances, contrats documents ou pièces justificatives d'origine sur lesquels peuvent s'exercer les droits de communication, d'enquête ou de contrôle de l'Administration doivent être conservés pendant un délai de dix ans à compter de la date de la dernière opération mentionnée sur les livres ou registres, ou de la date à laquelle les documents ou pièces ont été établis.

Les documents sur lesquels sont enregistrés les paiements et les retenues effectués par les employeurs doivent être conservés jusqu'à expiration de la 11^{ème} année suivant celle au titre de laquelle les retenues sont faites.

4- Acte sous seing privé :

L'acte sous seing privé (ou sous signature privée) est un écrit établi par les parties elles-mêmes ou par un tiers, qui a été signé par elles ou par une personne qu'elles ont prise comme mandataire sans l'intervention d'un officier public.

Actes pouvant faire l'objet d'un acte sous seing privé : cession (à titre onéreux ou gratuit) portant sur les biens relevant du Domaine National (impenses ou peines et soins), et sur les fonds de commerce, contrat de bail (baux commerciaux et d'habitation), reconnaissance de dette, sociétés civiles, etc...

5- Notion de valeur vénale :

Il n'existe pas de définition légale de la valeur vénale. C'est une notion essentiellement économique. Elle correspond au prix que le jeu normal de l'offre et de la demande permettrait au propriétaire de retirer de la vente d'un bien déterminé, à un moment donné, compte tenu des données du marché, des particularités physiques, juridiques et économiques de ce bien, abstraction faite de toute valeur de convenance.

6- Transfert des fonds après la signature de l'acte :

Très souvent, la remise du prix de cession se fait par virement à la requête du vendeur. Il est à noter que les **frais sont à la charge du demandeur** et que lesdits frais dépendent de la politique tarifaire de chaque banque.

Il est donc judicieux de se renseigner auprès des établissements financiers pour en connaître le coût.

7- Avant-contrat :

C'est un vrai contrat qui précise toutes les modalités nécessaires à la signature de l'acte de vente définitif : le prix et la façon dont il sera payé, les délais de livraison ou de mise en possession, les conditions suspensives (concernant le prêt, les documents d'urbanisme, ...). C'est un document très important car toutes ces clauses seront reprises, sans modification, dans l'acte de vente.

8- Compromis de vente :

(ou promesse synallagmatique de vente) C'est-avant-contrat par lequel les parties, vendeur et acquéreur, constatent leur accord sur les conditions d'une vente en attendant la réalisation des conditions suspensives : production de l'original d'un document, quittances fiscales, factures (Senelec, SDE, ...) obtention d'un prêt, ...

La signature du compromis s'accompagne du

versement par l'acquéreur d'une somme comprise entre 5 % et 10 % du prix de vente. Appelée **dépôt de garantie**, elle s'imputera sur le prix lors de la signature de l'acte.

- **Dépôt de garantie** : Il n'est pas obligatoire, mais le vendeur ne manquera pas d'en demander un. Son montant n'est pas légalement fixé. Il est généralement de 10 %.

Cette somme correspond soit à un acompte sur le prix, si la vente se réalise, soit à un dédommagement du vendeur si l'acquéreur ne veut pas signer l'acte de vente définitif alors que toutes les conditions suspensives ont été levées, notamment si l'acquéreur a obtenu son prêt et ne s'est pas rétracté dans le délai légal.

9- Condition suspensive :

Événement futur et incertain qui suspend la naissance du contrat.

- **Nouveau capital minimum pour les sociétés commerciales** :

Depuis le 6 mai 2014, il est possible de constituer une **Société commerciale au capital minimum de 100 000 FCFA** (environ 152 €).

10- La contre-lettre :

Document discrètement signé par les parties au moment de la cession d'un bien qui sert à en sous-estimer le prix de vente pour minorer les droits d'enregistrement.

De nombreuses dispositions du Code Général des Impôts (articles 470, III de l'article 671, ...) énoncent que l'acte doit exprimer l'intégralité du prix (ou de la soule) convenu, sous peine de pénalités et autres sanctions.

- Ces renseignements et conseils pratiques sont donnés à titre indicatif. N'hésitez pas à faire appel à nos services pour une bonne application.

Le cabinet NOTARY CONSEIL effectue toutes les diligences nécessaires auprès des autorités locales compétentes afin de vérifier que toutes les formalités sont en règle et que l'origine de propriété et/ou vos droits ne sont pas contestables.

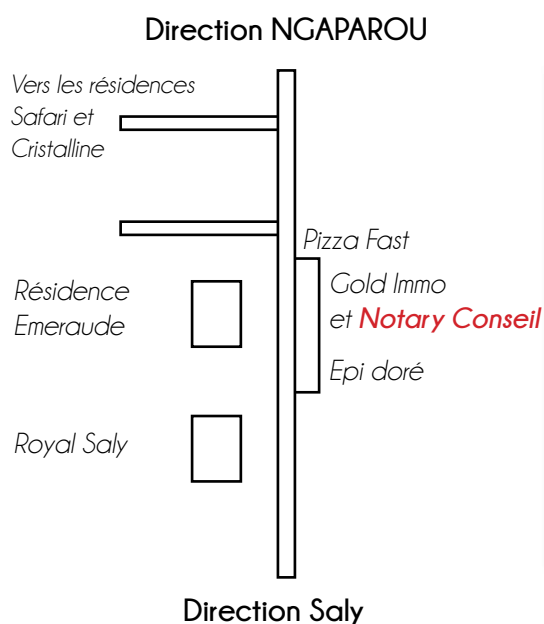
- Pour une acquisition, au niveau juridique et des conseils, notre cabinet :

- conseille les parties sur les modalités de l'opération. Il prend en compte les préoccupations de chacun pour finaliser l'opération dans l'intérêt de tous.
- s'assure que le vendeur est bien le propriétaire du bien et qu'il a toute liberté de le vendre.
- recueille un certain nombre d'informations qui permettent d'apporter une sécurité juridique à la transaction.
- informe les acheteurs sur les précautions à prendre, notamment en cas d'achat à deux et sur les effets d'une éventuelle séparation ou de divorce.
- s'assure que les acheteurs ont une connaissance exacte du bien, et qu'ils achètent en toute connaissance de cause.
- gère les formalités postérieures et le paiement des droits d'enregistrement, ...



Prochains THÈMES à développer avec votre participation sur notre site web www.notaryconseil.com :

- Les charges de copropriété,
- Le redressement fiscal,
- Le contrat de location (baux d'habitation et commerciaux),
- La reconnaissance de dette,
- Le testament,
- Le mandat de vente,
- Le fonds de commerce,
- La Contribution Foncière Globale (CFG),
- La ventilation du prix de cession entre les biens meubles et immeubles
- etc...





NOTARY
CONSEIL
SARL

M^e Thierno SOW
Associé - Gérant

- Diplômé de l'École de notariat de LYON (France)
- Maîtrise en droit privé (université «Lumière Lyon 2»)
- Centre de Formation Professionnelle Notariale (C.F.P.N.) de Lyon (promotion 2005).

Cabinet d'Études et de CONSEILS en Gestion de Patrimoine

Assistance administrative et fiscale

- Conseil en technique notariale, planification successorale
- Stratégie patrimoniale
- Optimisation fiscale, création de S.C.I.
- Investissement immobilier, contrat de bail, affaires foncières et commerciales.

Tél : (+221) 77 099 27 63
(+221) 33 957 73 74
(+221) 77 133 98 60

E-mail : notaryconseil@gmail.com
t.sow@notaryconseil.com
Site web : www.notaryconseil.com

B.P. 746 Saly Portudal (Mbour, SENEGAL)

Cette brochure contient des informations non exhaustives.

NOTARY CONSEIL reste à votre disposition pour de plus amples renseignements en notre bureau et sur notre site internet.

Suite à votre intervention, les thèmes étudiés seront à mettre à jour, compléter et à parfaire, et des sujets complémentaires seront abordés de façon périodique, tels que ceux mentionnés ci-dessus.

