A K M
Audit & Conseil

SURTAXE IMMOBILIERE
&
FISCALITE DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

AKM
Audit & Conseil

Sommaire

Synthèse 3
1- Plus-values immobilières 4
1.1 Principe 4
1.2 Opérations concernées 4
1.3 Calcul de la plus-value 4
2- Fiscalité 5
2.1 Plus-values réalisées en fin d'exploitation 5
2.2 Plus-value réalisées en cours d'exploitation 6
2.3 Enregistrement de la plus-value sur cession 6
2.4 Surtaxe sur les terrains bâtis ou insuffisamment bâtis 6

Synthèse

La plus-value est réalisée lors d'une cession.
La surtaxe immobilière s'applique aux terrains bâtis ou insuffisamment bâtis.

- ***Plus-values professionnelles***

➢ *En **fin d'exploitation** suite à une liquidation ou une dissolution, la plus-value réalisée sur les cessions est comprise dans le bénéfice imposable :*

- *Pour le **tiers** lorsque cette cession a lieu 5 ans au moins après la création de la société*
- *Pour la **moitié** lorsque celle-ci a lieu moins de cinq ans après la création de la société.*

➢ *En **cours d'exploitation**, la plus-value est comprise dans la base d'imposition au bénéfice. L'entreprise peut bénéficier d'une exonération à condition de prendre, entre autres, l'engagement de réinvestir.*

- ***Enregistrement : Taxation des plus-values immobilières***

Sont exonérés du droit d'enregistrement de 15% les plus-values résultant de la cession d'immeubles inscrits à l'actif du bilan.

- ***Surtaxe immobilière***

Cette surtaxe est due lorsque la valeur vénale des constructions est inférieure à celle du terrain. Son taux est progressif de 1 à 3% et s'applique, par tranche, au total des valeurs vénales des terrains non bâtis ou insuffisamment bâtis.

1- Plus-values immobilières

1.1 Principe

Lorsqu'on cède un bien immobilier à un prix supérieur au coût d'acquisition, on réalise une plus-value.

La plus-value immobilière est imposable sur le revenu, mais on peut bénéficier d'exonérations dans certaines situations.

1.2 Opérations concernées

La fiscalité des plus-values immobilières s'applique aux cessions à titre onéreux suivantes :

- vente d'un bien immobilier, bâti ou non (appartement, maison, terrain),
- vente des droits attachés à un bien immobilier (servitudes par exemple),
- vente par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (non soumise à l'impôt sur les sociétés) ou d'un fonds de placement dans l'immobilier (FPI)
- échange de biens, partage ou apport en société.

1.3 Calcul de la plus-value

➢ Prix de vente

Le prix de vente (ou cession) est le prix indiqué dans l'acte.

Ce prix peut être augmenté de certaines charges en capital et indemnités bénéficiant au vendeur (exemple : montant du remboursement d'un reliquat d'emprunt contracté par le vendeur, mis à la charge de l'acquéreur dans l'acte de vente).

Ce prix est réduit du montant des frais de vente supportés par le vendeur (par exemple certifications et diagnostics obligatoires).

➢ Prix d'acquisition

L'estimation du prix diffère selon le type d'acquisition :

- en cas d'acquisition à titre onéreux le prix d'acquisition correspond au prix effectivement versé lors de l'achat du bien, augmenté des charges et indemnités bénéficiant au vendeur.
- en cas d'acquisition par succession ou donation, le prix d'acquisition correspond à la valeur retenue pour la détermination des droits de succession ou de donation.

Le prix d'acquisition est augmenté des frais suivants :

- **frais d'acquisition** (par exemple honoraires de notaire, frais de timbre...), retenus pour leur montant réel et justifié.

  En cas d'acquisition à titre onéreux, ils peuvent être évalués forfaitairement à 30% du prix d'achat. (article 886 CGI)

- **dépenses de travaux**
  Le coût de certains travaux réalisés par une entreprise s'ajoute au prix d'acquisition sauf si la dépense a déjà été prise en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu.
  Il doit s'agir de travaux relativement importants : construction, agrandissement, amélioration... En revanche, les dépenses dites "locatives" (comme le papier peint ou la moquette) ne sont pas concernées.

- **frais de voirie, réseaux et distribution**
  Ces frais s'ajoutent au prix d'acquisition des terrains à bâtir (par exemple, frais d'aménagement et de viabilisation d'un terrain).

2- Fiscalité

2.1 Plus-values réalisées en fin d'exploitation

Les plus-values dégagées sur les éléments d'actif cédés en fin d'exploitation (dissolution ou liquidation) sont imposables. Toutefois, les plus-values se rapportant à des éléments d'actif immobilisé bénéficient d'un régime de taxation réduite.

- Si la cession des éléments intervient **moins de cinq ans** après la création ou l'achat de l'entreprise, les plus-values sont imposables pour la **moitié** de leur montant.
- Si la cession intervient **cinq ans ou plus** après la création ou l'achat de l'entreprise, les plus-values sont imposables pour le **tiers** de leur montant.

(Article 189 CGI)

L'impôt est immédiatement exigible au taux normal sur les bénéfices du dernier exercice.

Le taux d'imposition est de 25% au titre de l'impôt sur les sociétés.

La plus-value est en principe taxée à la date de l'acte notarié constatant la vente.

2.2 Plus-value réalisées en cours d'exploitation

Ces plus-values sont comprises dans les résultats de l'exercice et sont imposables.

La plus-value est exonérée aux conditions suivantes :

- Le contribuable doit prendre l'engagement de réinvestir dans les entreprises qu'il possède au Sénégal, dans un délai de 3 ans à compter de la clôture de l'exercice au cours duquel la plus-value a été réalisée, une somme égale au moins aux « disponibilités » provenant de l'élément cédé ;
- L'engagement de réinvestir doit être effectivement tenu ;
- La plus-value exonérée doit être imputée sur le prix de revient de l'immobilisation acquise en remplacement.

2.3 Enregistrement de la plus-value sur cession

Cette taxe est due sur la plus-value dégagée lors de la vente, de la donation, ou de l'apport en société d'un terrain bâti ou non bâti. Elle est liquidée à l'occasion de l'enregistrement des actes et s'ajoute aux droits de mutation.

Sont exonérés de la taxe les plus-values résultant de la cession d'immeubles inscrits à l'actif des bilans des entreprises.

Le taux de la taxe est égal à **15%** de la plus-value.

2.4 Surtaxe sur les terrains bâtis ou insuffisamment bâtis

Cette surtaxe n'est applicable que dans la communauté urbaine de Dakar et les communes chefs-lieux de région. Elle s'ajoute à la contribution foncière.

Est considéré comme terrain insuffisamment bâti celui pour lequel la valeur vénale des constructions qui y sont édifiées est inférieure à sa propre valeur vénale.

Le taux de la surtaxe est progressif

- 1% pour la partie du total comprise entre 1 million et 10 millions de FCFA ;
- 2% pour la partie du total comprise entre 10 millions et 20 millions de FCFA ;
- 3% pour la partie excédant 20 millions de FCFA.

Annexes

Article 189 *CGI : Sous réserve des dispositions de l'article 10, les plus-values provenant de la cession d'éléments d'actif immobilisé en fin d'exploitation ou en cas de cession partielle d'entreprise, et les indemnités reçues en contrepartie de la cessation de l'exercice de la profession ou du transfert d'une clientèle, sont comptées dans les bénéfices imposables pour le tiers de leur montant.*

Toutefois, lorsque la cession, le transfert ou la cessation intervient moins de cinq ans après la création ou l'achat du fonds, de l'office ou de la clientèle, la plus-value est retenue dans les bénéfices imposables pour la moitié de son montant.

Article 884 *: 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", liquidée et perçue conformément aux dispositions du présent titre.*