

BULLETIN MENSUEL



NEWSLESTER : Fiscalité de la promotion immobilière au Sénégal par le personnes physiques

CALENDRIER : Calendrier des obligations fiscales et sociales janvier 2024



Nexia
RMA

Janvier
2024

FISCALITÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE AU SÉNÉGAL PAR LES PERSONNES PHYSIQUES

L'activité de promotion immobilière, quand elle est exercée par une personne physique au Sénégal, peut être assujettie soit au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) soit au régime des bénéfices non commerciaux (BNC) selon cas.

Il convient de distinguer si l'activité est faite de façon récurrente ou pas. En d'autres termes, c'est le caractère habituel ou occasionnel qui, dans le cadre de la promotion immobilière, détermine le régime fiscal auquel sera soumis le contribuable personne physique.

Dans les lignes suivantes, nous verrons dans quels cas le contribuable personne physique faisant de la promotion immobilière sera assujetti aux BIC ou aux BNC.

I. ACTIVITÉ DE PROMOTION IMMOBILIÈRE RÉGULIÈRE (BIC):

Au cas où l'activité est exercée par la personne physique de façon habituelle, autrement dit de façon habituelle, elle est assujettie au régime des BIC (Bénéfices industriels et commerciaux) en vertu des dispositions de l'article 118 du CGI.

Il ressort des dispositions dudit article que les personnes physiques qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre des immeubles, des fonds de commerces, des actions ou parts de sociétés immobilières, ou qui habituellement, souscrivent, en vue de les revendre, des actions ou parts créés ou émises par ces mêmes sociétés sont soumis au régime des bénéfices industriels et commerciaux.

L'article 120 du CGI définit l'exercice d'une profession industrielle ou commerciale comme étant celui qui s'entend de l'accomplissement habituel d'opérations de caractère industriel ou commercial par des personnes agissant pour leur propre compte et poursuivant un but lucratif.

En matière de BIC, c'est le caractère habituel de l'opération qui est un facteur déterminant par lequel on pourrait estimer que le contribuable est soit assujetti à ce régime ou pas.

Cependant, aucun indice ne permet de déterminer le nombre de fois qu'une personne physique doit effectuer de la promotion immobilière pour être au régime des BIC et non des BNC. En tout état de cause, lorsque l'activité est récurrente, le régime des BIC s'impose au contribuable.

Par ailleurs, les personnes physiques réalisant des opérations de vente d'immeubles sont assujetties au régime du bénéfice réel normal suivant les dispositions de l'article 126 du CGI et sont à ce titre soumises aux obligations déclaratives prévues à l'article 31 du CGI en applications des dispositions de l'article 129 du CGI.

Il s'agit du dépôt des états financiers qui fera ressortir le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et les notes annexes. Il doit en outre produire un relevé

des amortissements et des provisions constituées par prélèvement sur les bénéfices avec l'indication précise de l'objet de ces amortissements et provisions ainsi qu'un relevé détaillé des frais généraux.

Ceci suppose la tenue de la comptabilité afin de pouvoir produire ces éléments.

II. ACTIVITÉ DE PROMOTION IMMOBILIÈRE OCCASIONNELLE (BNC) :

Dans le cas où elle est exercée de façon occasionnelle par une personne physique, elle est assujettie au régime de la BNC en application des dispositions de l'article 156 du CGI.

En effet, il ressort de l'article 156 précité que sont considérés comme provenant d'une profession non commerciale ou comme revenus assimilés aux bénéfices non commerciaux, les marges réalisées occasionnellement, par des personnes physiques sur des transactions immobilières à titre spéculatif.

Le législateur ne donne toutefois pas sa compréhension du caractère occasionnel d'une telle activité. Autrement dit, le CGI ne donne pas un seuil exact du nombre de fois qu'un contribuable peut effectuer de la promotion immobilière pour rester assujetti au régime des BNC et au-delà duquel il bascule au régime des BIC du fait de la récurrence de l'activité.

La différence entre la promotion immobilière régime BIC et celle BNC réside dans le fait que celle du régime BNC ne nécessite pas la tenue d'une comptabilité ou d'autres obligations documentaires prévues à l'article 31 du CGI tandis que celle du régime BIC nécessite la tenue d'une comptabilité afin de fournir les documents financiers cités ci-haut en dehors bien sûr des obligations déclaratives communes aux deux régimes.

Cependant, elle est soumise à la déclaration contrôlée en vertu des dispositions des articles 160 et 161 du CGI.

Les contribuables soumis au régime des BIC doivent tenir régulièrement un livre journal présentant le détail de leurs recettes professionnelles, ainsi qu'un registre appuyé des pièces justificatives correspondantes, comportant la date d'acquisition ou de création et le prix de revient des éléments d'actif affectés à l'exercice de la profession, le montant des amortissements pratiqués ainsi que le prix et la date de cession de ces éléments, le cas échéant.

III. OBLIGATIONS DECLARATIVES COMMUNES:

Dans le cas où l'immeuble objet de la transaction comporte des installations permanentes, constructions ou autres réalisées par le propriétaire aliénateur, leur évaluation fait l'objet d'une déclaration estimative dans l'acte.

La valeur à retenir pour la détermination de la plus-value ne peut être supérieure à la somme ou contre-valeur effectivement déboursée pour la réalisation des dépenses d'amélioration permanente.

Dans tous les cas, les justificatifs des dépenses en cause doivent être annexés à la déclaration estimative et sont soumis au contrôle de l'administration. Toutefois le

propriétaire aliénateur qui ne dispose pas de justificatifs du paiement effectif desdites dépenses, peut faire leur évaluation à dire d'expert. Le rapport d'expertise dressé à cet effet devra être annexé à l'acte d'aliénation et soumis au contrôle de l'administration.

La valeur d'acquisition est la somme ou contre-valeur déboursée par le cédant pour obtenir la propriété de l'immeuble ou du droit réel immobilier. Elle comprend les frais de délivrance de titres ou d'actes, lesquels sont fixés forfaitairement à 20% du prix d'acquisition ou de l'estimation de la valeur d'acquisition de l'immeuble ou du droit réel immobilier et des ouvrages qu'il comporte à l'époque de l'acquisition (article 557 du CGI).

IV. LES IMPÔTS ET TAXES APPLICABLES EN L'ESPÈCE :

La promotion immobilière réalisée par une personne physique et réalisant une marge bénéficiaire est assujettie à la taxe sur la plus-value immobilière.

Sont pris en compte pour le calcul de la plus-value taxable les dépenses d'amélioration permanente, constructions ou autres, faites des deniers du propriétaire aliénateur, de même que les commissions versées par l'aliénateur aux intermédiaires de la cession.

La valeur d'acquisition ainsi que les dépenses d'améliorations permanentes sont réévaluées au moyen de coefficients de correction tenant compte de la période qui sépare la date de cession de la date d'acquisition. Lesdits coefficients sont fixés et révisés périodiquement par arrêté du Ministre Chargé des Finances en fonction de l'indice pondéré des prix (article 558 du CGI).

La taxe est de 15% sur les cessions de terrains non bâtis ou insuffisamment bâtis et 10% dans tous les autres cas en vertu des dispositions de l'article 556 du CGI.

Dans le cadre de vente d'appartements par exemple, la taxe sur la plus-value sera de 10%.

La taxe est liquidée et payée au moment même et à l'occasion des formalités d'enregistrement des actes d'aliénation ou des déclarations de mutation. Elle est due, nonobstant toutes conventions contraires, par celui qui bénéficie de la plus-value en vertu des dispositions de l'article 559 du CGI.

Il convient de préciser que le montant de la taxe de plus-value réalisée sur ces cessions est imputable sur le montant de l'impôt sur le revenu sans donner lieu à crédit reportable ou imputable.

Les droits d'enregistrement correspondants seront supportés par l'acquéreur au taux de 5% en application des dispositions de l'article 472 du CGI. Ces droits sont liquidés par le notaire ayant établi l'acte de mutation dans le délai de 10 jours en application des dispositions de l'article 464 du CGI.

Concernant la TVA pour une telle opération, il ressort des dispositions de l'article 361-7 du CGI que les mutations d'immeubles et de droits réels immobiliers imposées aux droits d'enregistrement sont exonérées de TVA. Ceci est donc valable quel que soit le régime fiscal applicable pour la personne physique qui réalise l'opération.

Dernier délai	Calendrier des obligations sociales et fiscales de JANVIER 2024
15 Janvier	<p>Retraite IPRES (Régime normal et complémentaire)</p> <p>Versement des cotisations du mois de décembre 2023 pour les entreprises de plus de 20 salariés</p>
15 Janvier	<p>Sécurité Sociale</p> <p>Versement des cotisations du mois de décembre 2023 pour les entreprises de plus de 10 salariés</p> <p>IRPP - TRIMF - CFCE (Bureau de recouvrement du Centre des Services Fiscaux compétent)</p> <p>Déclaration et paiement au titre des salaires du mois de décembre 2023</p>
15 Janvier	<p>Retenues à la source (Bureau de recouvrement du Centre des Services Fiscaux compétent)</p>
	<p>Sur BNC: versement des retenues à la source pour les redevances versées à l'étranger au cours du mois de décembre 2023</p>
	<p>BRS loyers: versement des retenues à la source pour les règlements effectués au cours du mois de décembre 2023 si supérieur à 150.000 FCFA</p>
	<p>Sur prestations de services fournies par certaines personnes physiques résidant au Sénégal</p> <p>Versement des retenues à la source sur les règlements effectués au cours du mois de décembre 2023 (prestations supérieures ou égales à 25.000 FCFA)</p>
	<p>TAF - TVA - Taxes spécifiques (Bureau de recouvrement du Centre des Services Fiscaux compétent)</p> <p>Dépôt des déclarations et versements des taxes exigibles du fait des opérations réalisées au cours du mois de décembre 2023.</p>
20 Janvier	<p>Droits de timbre payés sur états (Bureau de recouvrement du Centre des Services Fiscaux compétent)</p> <p>Paiement des droits dus au titre du mois de décembre 2023</p>
31 Janvier	<p>Retenues à la source sur les revenus des capitaux mobiliers (Bureau de recouvrement du Centre des Services Fiscaux compétent)</p> <p>Paiement des droits dus pour les rémunérations et avantages relatifs aux sommes mises à disposition des associés directement ou par personne interposées, aux sommes ou valeurs attribuées aux porteurs de parts ou aux fondateurs au titre du rachat de ces parts.</p>