

Le droit proportionnel est établi pour les transmissions à titre onéreux ou de jouissance de biens meubles ou immeubles, les partages de biens meubles ou immeubles, les marchés.

1.1. Les Ventes d'immeubles

1.1.1 Définition

La vente est une convention par laquelle l'une des parties s'oblige à livrer une chose et l'autre partie à la payer. La vente est conclue dès qu'il y a accord entre les parties sur la chose et le prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée et le prix payé. Le prix doit être déterminé et désigné par les parties.

1.1.2. Champ d'application

Le droit de mutation sur vente s'applique à toute convention à titre onéreux entraînant une mutation de propriété d'immeuble en toute propriété ou en usufruit.

Le droit de mutation frappe les ventes, adjudications, cessions d'immeubles à titre onéreux et même aux ventes forcées comme les saisies immobilières.

1.1.3. Assiette et liquidation

La base imposable est constituée par le prix de vente exprimé dans l'acte augmenté des charges imposées à l'acheteur. Les charges s'entendent de toutes les prestations supplémentaires que le contrat impose à l'acheteur ainsi que tous les avantages indirects que l'acheteur procure au vendeur en prenant à son compte des obligations qui incombent personnellement au vendeur. Exemple : commissions versées par l'acheteur lorsque c'est le vendeur qui a chargé un intermédiaire de lui trouver un acheteur.

Toutefois, lorsque la valeur exprimée dans l'acte de vente paraît inférieure à la valeur vénale réelle, le receveur des impôts peut remettre en cause ce prix et proposer une autre valeur.

Les droits d'enregistrement sont liquidés au taux de 8% de la valeur stipulée ou corrigée.



1.1.4. Obligations et sanctions

L'acte de vente établi et dûment légalisé doit être présenté dans un délai de 30 jours à compter de sa date de signature à la recette des impôts du lieu de situation géographique de l'immeuble pour la formalité de l'enregistrement.

Tout retard dans la présentation de l'acte est sanctionné par une pénalité de retard de 100%.

Dans le cas de dissimulation de prix, les auteurs seront passibles d'une amende égale au double de l'impôt dissimulé : un double droit en sus.

Dans les autres cas, il est fait application d'une pénalité de 200%.

1.2. Les ventes de meubles

Le régime fiscal des mutations à titre onéreux de meubles varie suivant le caractère juridique de ces meubles.

1.2.1. Cession de fonds de commerce

Le fond de commerce se compose ordinairement de 4 éléments :

- la clientèle et l'achalandage ;

- le droit au bail ;
 - le matériel et les marchandises ;
 - le nom commercial ;
- Le taux applicable en matière de cession de fond de commerce est de 12%

1.2.2. Ventes publiques

Ce sont les ventes aux enchères publiques ainsi que les adjudications publiques sur soumissions cachetées.

Seules sont visées les ventes donnant lieu à procès verbal, c'est à dire, d'un acte authentique rédigé par un officier public ou une autorité administrative.

L'assiette est constituée par le prix de l'adjudication et le taux applicable est de 7%.

Tout retard dans la présentation de l'acte à la formalité de l'enregistrement est sanctionné par une pénalité d'égal montant.

En cas de dissimulation, le taux est de 200%

Dans les autres cas, la pénalité est de 200%.



1.3. Les échanges d'immeubles

L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

1.3.1 L'échange pur et simple

Lorsque les immeubles sont d'égale valeur, l'impôt n'est perçu que sur un seul lot, au taux de 5%.

Les immeubles sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de l'échange ou par déclaration estimative des parties.

1.3.2. L'échange comportant une plus value ou soulte.

Lorsque les immeubles échangés sont d'inégale valeur ou qu'il est stipulé une soulte à la charge de l'un des coéchangistes, l'opération s'analyse du point de vue fiscal comme un échange à concurrence de la valeur du lot le plus faible et une vente à concurrence de la différence de valeur des 2 lots ou de la soulte, soit un taux de 5% et 8%.

1.4. Les baux d'immeubles

Le louage d'immeuble ou bail est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'un immeuble pendant un certain temps, moyennant un prix.

1.4.1 Les baux à durée limitée

Au terme de l'article 76 du Code de l'Enregistrement et du Timbre, « sont assujettis à l'enregistrement dans un délai d'un mois à compter de la date de signature, les actes portant mutation de jouissance de biens meubles et immeubles ». Ces conventions doivent être passées par écrit en vue de leur enregistrement. Entrent dans le champ d'application :

- Les baux proprement dits ;
- Les prorogations légales ou baux dont la durée es expirée ;
- Les sous baux ;
- Les locations continuant par tacite reconduction ;
- Les réquisitions.

L'assiette de l'impôt est déterminée par le prix annuel exprimé ou sur la valeur locative réelle.

Le droit est liquidé sur le prix cumulé de toutes les années, c'est à dire du prix annuel par le nombre d'années stipulé dans le contrat au taux de 5%.

1.4.2. Les baux à durée illimitée

La valeur servant de base à la perception des droits est déterminé sur un capital formé de vingt (20) fois la rente ou le prix annuel stipulé dans le contrat.

Son taux est de 8%



1.4.3. Obligations

Toute location doit faire l'objet d'un contrat de bail écrit et doit être soumis à la formalité de l'enregistrement dans un délai de 30 jours à compter de sa date de signature à la recette des impôts du lieu de situation de l'immeuble.

Le défaut de présentation dans les délais requis entraîne une pénalité d'égal montant.

En cas de dissimulation, le taux est porté à 200%.

1.4.3 Particularités

Le droit d'enregistrement et de renouvellement est à la charge exclusive du bailleur pour les locaux à usage d'habitation consenti à des personnes physiques burkinabé, à l'Etat, aux collectivités publiques, aux ambassades et organisations internationales.

Il est à la charge du preneur pour les baux à usage commercial ou industriel et les personnes physiques de nationalité étrangère.

1.5. Les baux de meubles

Les baux de meubles ne peuvent faire l'objet d'enregistrement que lorsqu'un acte est rédigé pour constater la convention.

Le droit d'enregistrement des baux de meubles s'appliquent à tous les baux, sous baux, ou prorogation de baux de biens meubles.

1.5.1. La base d'imposition et la liquidation

-Pour les baux à durée limitée, la base d'imposition est constituée par le montant cumulé du loyer exprimé dans le contrat de bail, augmenté des charges imposées au locataire.

Le taux appliqué est de 10%.

- Pour les baux à vie, la base d'imposition est constituée par le montant de 10 ans de loyer augmenté de 10 ans de charges imposées au locataire. Son taux est de 7%.

- Pour les baux à durée illimitée, la base d'imposition est constituée par le montant de 20 ans de loyer augmenté de 20 ans de charges annuelles. Son taux est de 7%.

1.5.2. Obligations et sanctions

Toute location doit faire l'objet d'un bail écrit et être soumis à la formalité d'enregistrement dans un délai de 1 mois à compter de sa date de signature à la recette des impôts du domicile de l'une des parties contractantes.

Le même délai est accordé en cas de prorogation de délai (renouvellement de bail).

Tout retard est sanctionné par une pénalité de 100%. Toute insuffisance est sanctionnée comme en matière de vente de meubles.

1.6. Les partages

Le partage est un contrat qui a pour objet de mettre fin à une indivision par la répartition des biens indivis entre co-indivisaires.

Tous les actes répondant à cette définition sont assujettis à un impôt particulier appelé droit de partage et dans certains cas, aux impôts de mutation à titre onéreux, appelés couramment droit de soulte.

1.6.1. Conditions d'exigibilité

Les conditions d'exigibilité du droit d'enregistrement sont au nombre de trois : L'existence d'un acte, l'existence d'une indivision et l'existence d'un véritable partage ;



1.6.2. Assiette et liquidation

Le droit de partage est liquidé sur le montant de l'actif net partagé, diminué des dettes et charges de l'indivision : hypothèques, dettes du défunt, legs.

Pour les partages purs et simples, le taux de 0,5% est appliqué sur le montant de l'actif net partagé.

Toutefois, lorsque les biens reçus par les copartageants sont d'inégale valeur, il est perçu sur la différence de valeur des biens un droit au tarif de 8% : vente d'immeubles, lorsqu'il s'agit d'immeubles. Le tarif est de 7% lorsqu'il s'agit de biens meubles.

1.6.3. Particularités, obligations et sanctions.

Les copartageants (copropriétaires ou cohéritiers) sont solidaires pour le paiement des droits d'enregistrements.

L'acte de partage doit être enregistré dans un délai d'un mois à compter de sa date de signature à la recette des impôts du lieu de situation géographique des immeubles, ou du domicile de l'une des parties lorsqu'il s'agit de meubles.

Tout retard est sanctionné par une pénalité de 100%

Toute insuffisance ou dissimulation est sanctionné comme en matière de vente d'immeubles.

1.7 Les marchés

1.7.1. Champ d'application

Les droits d'enregistrement des marchés s'appliquent :

- Sur les marchés entre particuliers, c'est à dire entre personnes physiques et morales de droit privé. (ces marchés ne sont pas obligatoirement soumis à la formalité enregistrement).
- Sur les marchés administratifs qui sont passés avec l'Etat, les Départements, les Communes et Etablissements Publics (EPA, EPIC) et les Sociétés d'Etat.

Les marchés administratifs d'un montant supérieur ou égal à 1 000 000 Francs sont obligatoirement soumis à la formalité d'enregistrement dans un délai d'un mois à compter de leur date de notification.

1.7.2. Base d'imposition et tarif

La base imposable est constituée par le prix exprimé dans le marché ou à défaut, par l'évaluation de l'ensemble des travaux, fournitures, ouvrages ou services.

Le taux est de 3% pour les marchés administratifs appliqué sur le montant HT.

1.7.3. Obligations et sanctions

Le soumissionnaire est tenu de présenter son marché à l'enregistrement dans un délai de un mois à compter de la date de notification.

Tout retard est sanctionné par une pénalité d'égal montant.