

# TITRE II

## LES MUTATIONS A TITRE ONEREUX.

La mutation à titre onéreux est la transmission opérée moyennant la fourniture d'une contre partie par le nouveau possesseur à l'ancien. Elle peut avoir pour objet la toute propriété (vente d'immeuble, meubles, échange), l'usufruit la nue-propiété ou la jouissance.

### CHAPITRE I.

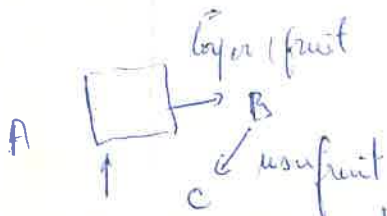
#### VENTE D'IMMEUBLES.

La vente est une convention par laquelle l'une des parties s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer (article 1582 du Code Civil). La vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'il y a accord sur la chose et sur le prix quoique la chose n'ait pas encore été livrée et le prix payé (article 1583 du Code civil). Le prix doit être déterminé et désigné par les parties (article 1591 du code civil). Dans l'acte de transaction immobilière, le prix peut ne pas être définitivement fixé lors de la vente, il suffit que les modalités qui doivent permettre de le fixer soit arrêtées dans les clauses du contrat. La simple pollicitation ou offre de vente non acceptée n'est assujettie qu'au droit fixe.

#### A : CHAMP D'APPLICATION.

Il est de principe que les droits appliqués à une mutation de biens immobiliers soient exigibles par le seul fait de l'existence de l'opération qui le constate et nonobstant des événements postérieurs indépendants de toute exécution et quels que soient les changements qui ont pu subvenir ensuite dans les conventions des parties (décès, maisons brûlées). Le droit de vente s'applique à toute convention à titre onéreux entraînant une mutation de propriété d'immeuble en toute propriété, en nue propriété ou en usufruit. La vente doit être certaine et actuelle. La vente sous condition suspensive n'est soumise qu'au droit fixe, le droit proportionnel ne devenant exigible que lors de la réalisation de la condition. Le régime fiscal et les valeurs imposables sont alors déterminés en se plaçant à la date de réalisation de la condition. La vente sous condition résolutoire est immédiatement assujettie au droit proportionnel.

Le droit de mutation frappe les ventes proprement dites, les adjudications, les cessions, rétrocessions, les actes amiables et tous les autres actes civils et judiciaires translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux (article 292 du CET). Il est exigible sur les ventes d'immeubles par nature, par destination ou par l'objet auxquels il s'applique. Les actes portant mutation simultanée de meubles et d'immeubles donnent ouverture au droit d'enregistrement perçu sur la totalité du prix au taux réglé pour les



ne bénéficie pas alors qu'il propr. D devant nue propriété et usufruitier  
est  
D devant propr. D devant propr. entière

immeubles à moins qu'il ne soit stipulé un prix particulier pour les objets mobiliers et que ceux-ci soient désignés et estimés article par article (article 47 du CET).

Pour le bail emphytéotique, les mutations à titre onéreux du droit du bailleur et du droit du preneur, sont soumises au taux prévu pour les immeubles (article 262 §2, 2ème alinéa du CET).

## B : ASSIETTE ET LIQUIDATION.

La base de perception du droit est constituée par le prix exprimé dans l'acte augmenté de toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant à quelque titre et pour quelque cause que ce soit (articles 66 et 68 du CET). C'est de tout ce que le vendeur reçoit de l'acquéreur en échange de la chose vendue. Le prix est payable en argent mais en droit fiscal, il peut être constitué en valeurs mobilières, obligations de faire ou des biens de toute nature. Dans ce cas, la mutation de l'immeuble et celle du bien donné en paiement sont dépendantes et l'application de la théorie des dispositions dépendantes conduit à percevoir le droit de vente d'immeuble sur la valeur à estimer par les parties, du bien donné en paiement. Lorsque le prix est payable à terme avec intérêts, ces derniers ne sont pas taxables. Lorsque le prix formé par une vente, la perception s'établit sur le capital (article 60 du CET).

Les clauses de variabilité en fonction d'indices économiques : l'impôt est liquidé définitivement sur le prix porté sur l'estimation des parties. Lorsque la détermination même dépend d'événements ultérieurs et présente un caractère aléatoire, l'impôt n'est pas liquidé définitivement.

Par charges, on entend toutes les prestations supplémentaires que le contrat impose à l'acquéreur, tous les avantages indirects que l'acquéreur procure au vendeur en prenant à son compte des obligations qui incombent personnellement à ce dernier (arriérés de prélevement, traites bancaires). L'avantage doit être fourni au vendeur et non au bien transmis.

Les charges imposées n'incombent pas en toute hypothèse à l'acquéreur en vertu des usages et de la loi.....

### Exemples de charges augmentatives

- paiement par l'acquéreur des dettes du vendeur;
- frais antérieurs au contrat mis à la charge de l'acquéreur;
- rentes à servir par l'acquéreur à la place du vendeur;
- constructions et travaux à effectuer pour le compte du vendeur;
- réserve de jouissance au profit du vendeur.

Si le prix de la vente est payé comptant.

L'engagement pris par l'acquéreur d'accepter les droits d'enregistrement ne constitue pas une charge mais une obligation. L'acquéreur a par voie de fait accès aux fruits civils ou naturels du bien vendu au jour de la vente, le vendeur ayant à compter de la même date, droit aux revenus du prix. La réserve par le vendeur de la jouissance temporaire du bien cédé constitue une charge égale à la valeur de la jouissance conservée en loyers ou loyers payés d'avance. Si la réserve a pour objet non un droit personnel mais un droit réel d'usufruit ou d'habitation (jouissance viagère par le vendeur), il n'y a pas de charge

mais limitation de l'objet de la vente à la nue-propriété et l'impôt est dû uniquement sur le prix plus les charges. Pour un même procès verbal d'adjudication, il doit être effectué autant de liquidations différentes que d'acquéreurs non solidaires. S'il s'agit d'un même acquéreur, les lots acquis sont réunis sauf s'ils relèvent de tarifs différents.

Pour les ventes d'immeubles bâtis à usage principal d'habitation, si le prix est stipulé payable par annuités, l'impôt sera payé si les parties le demandent en plusieurs fractions inférieures ou égales à six. Si le paiement est anticipé, le reste du droit exigible dans les trois mois, si le règlement définitif intervient dans le délai de cinq (05) ans. En cas de révocabilité de la totalité des sommes restant dues ou majoration d'un intérêt de 1% par mois de retard. Tout mois commencé est compté comme un mois entier. Lorsque le prix stipulé ou l'évaluation fournie parait inférieure à la valeur vénale réelle des biens transmis, l'Administration procède à un redressement (voir contrôle et contenus de l'impôt).

C : REGIMES SPECIAUX ET EXEMPTIONS.

L'article 103 du CET fractionne des droits :

\* Pour les immeubles bâtis dont les trois quart de la superficie sont à usage d'habitation (y compris les dépendances) le prix est payable par annuités si :

- demande des parties dans l'acte;
- constitution d'hypothèque en faveur de l'Administration (avec réquisition d'inscription);
- paiement sur une période de cinq ans et trois mois.

Déchéances et pénalités en cas de :

- revente de l'immeuble;
- versement en retard : 1% d'intérêts moratoires.

\* Pour la construction de maison d'habitation en vue de la revente (article 295 du CET) :

- déclaration à souscrire avant le début des travaux (situation prix du terrain, prix appartement);
- prix de cession inférieur à trois (03) millions, taux réduit de 3% sur la construction (droit ordinaire sur le terrain).

\* Pour les immeubles situés à l'étranger (article 296 du CET), immeubles situés dans les états où l'enregistrement n'est pas établi : 2% sur le prix plus les charges en capital.

\* Exemptions :

- acquisition d'immeubles par les départements et les communes (articles 472 et 473 du CET);
- Expropriation pour cause d'utilité publique (article 532 du CET).

## CHAPITRE II LES ECHANGES.

L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre (article 1702 du Code Civil).

A : ECHANGES D'IMMEUBLES (estimation faite selon la valeur

vénale).

*Echange pur et simple (article 270 du CET).*

Les échanges de biens immeubles sont assujettis à un droit de cinq (5) francs pour cent (100) francs CFA lorsque les immeubles échangés sont d'égale valeur. L'impôt n'est perçu que sur la valeur d'un des lots.

*Echange comportant une soule ou une plus value (article 271 du CET)*

Lorsque les immeubles échangés sont d'inégales valeurs ou qu'il est stipulé une soule à la charge de l'un des coéchangistes, l'opération s'analyse du point de vue fiscal en un échange à concurrence de la valeur du lot le plus faible et une vente à concurrence de la différence de valeur des deux lots (plus value) ou de la soule.

*ECHANGE D'UN IMMEUBLE CONTRE UN MEUBLE.*

Ces échanges constituent de véritables ventes. L'obligation de transférer chacun des deux biens échangés a pour cause l'obligation de transférer l'autre bien de sorte que ces deux transmissions sont dépendantes et qu'un seul droit de mutation à titre onéreux est exigible (cours sur dispositions dépendantes).

- Si les biens sont soumis en cas de vente à des droits de même, il y a lieu de percevoir le droit dont le taux le plus élevé (article 36 du CET). Le bien auquel s'applique ce taux est considéré comme faisant fonction de prix. Ainsi, l'échange d'un immeuble commercial ou d'un fonds de commerce contre des parts sociales donne ouverture au droit de vente d'immeubles ou de fonds de commerce.

- Si les biens échangés sont des biens soumis en cas de vente à des droits de nature différente, il convient de taxer la transmission qui doit être considérée comme principale. Ainsi l'échange d'un immeuble ou d'un fonds de commerce contre un avion (aéronet) ou un navire donne lieu à la perception de droits de vente d'immeubles ou de fonds de commerce (article 249, 6ème alinéa du CET).

Handwritten notes and diagrams:

- Diagram 1: A box labeled 'A' with '5% (250000)' next to it, and a box labeled 'B' with '5% (250000)' next to it. Below them is '300000 x 15% TALL'.
- Diagram 2: A box labeled 'A' with '5% (250000)' next to it, and a box labeled 'B' with '5% (250000)' next to it. Below them is '300000 x 15% TALL'.
- Diagram 3: A box labeled 'A' with '5% (250000)' next to it, and a box labeled 'B' with '5% (250000)' next to it. Below them is '300000 x 15% TALL'.
- Text: 'A=B', '5% → 12 coéchangistes', 'Echange comportant une soule ou une plus value (article 271 du CET)'

## CHAPITRE III.

### LA PLUS VALUE IMMOBILIERE.

(Article 182 du code général des impôts et ordonnance 77/047/PRES/MF du 29/12/1977).

#### A : CHAMP D'APPLICATION.

La plus value est l'accroissement de valeur que l'on constate entre deux appréciations. Il est institué au profit du budget de l'enregistrement, une taxe sur les plus values immobilières réalisées par les personnes physiques ou morales lors de la cession à titre onéreux c'est-à-dire la transmission de propriété de toute nature à la seule exclusion de celles qui résultent de mutation à titre gratuit entre vifs ou par décès à savoir :

- les ventes quelle que soit la forme, le caractère et les modalités de paiement du prix qui peut être constitué en rente viagère;
- les expropriations pour cause d'utilité publique;
- les échanges, même sans soultes;
- les apports en société;
- les dissolutions, la plus value étant alors imposable au nom de chaque associé au prorata de ses droits;
- les transformations de société lorsqu'elles donnent naissance à une personne morale nouvelle ou lorsque les biens sont repris à l'actif de la société nouvelle à une valeur supérieure à celle pour laquelle ils figuraient dans la société transformée.

#### CAS PARTICULIER : PARTAGES.

- partage de biens acquis dans le cadre d'une indivision successorale. Il ne s'agit pas d'une succession à titre onéreux même si le partage est à charge de soule.
- partage d'une communauté conjugale : la plus value est imposable dans la mesure seulement des droits appartenant aux copartageants autre que l'attributaire et qui sont cédés par eux à ce dernier.

*Remarque* : l'inscription au bilan (actif) d'une entreprise individuelle, d'un immeuble qui faisait partie du patrimoine privé de l'exploitant ne constitue pas une cession à titre onéreux et ne donne pas lieu à l'impôt. Ainsi, le régime des plus values soumet à l'impôt sur le revenu, les profits réalisés par les personnes physiques à l'occasion de la cession à titre onéreux de leurs éléments de leur patrimoine privé. Les plus values sont celles résultant des ventes, expropriations, échanges et apports en société.

Entrent dans le champ d'application de l'impôt, les opérations portant sur les immeubles bâtis ( acquisitions ou constructions par le cédant ) ou sur des droits relatifs à des immeubles ( usufruit, nue propriété, servitude... ). La taxe est obligatoirement à la charge du cédant nonobstant toute disposition contraire. Seules les opérations affectant des biens immobiliers situés au Burkina Faso peuvent donner lieu à la taxation.

#### B. ASSIETTE.

En règle générale, la plus value de cession est égale à la différence entre: le prix de cession ou retenu augmenté des charges en capital et indemnités stipulées au profit du cédant et diminué des frais de cession effectivement supportés par ce dernier et une

somme égale selon le cas au prix d'achat ou à la valeur vénale de ce bien au jour de la mutation à titre gratuit lorsqu'il s'agit d'un bien provenant d'une succession ou d'une mutation (deuxième terme de la différence).

1°) : Premier terme de la différence.

Le prix à retenir en principe est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte majoré de toutes les charges et indemnités que le contrat impose à l'acquéreur à la décharge du vendeur. Ce prix est diminué des taxes légalement dues par le vendeur à l'occasion de la cession et des frais justifiés supportés par le vendeur à l'occasion de la cession (commission versée à un intermédiaire, indemnité d'éviction versée à un locataire.)

° Cession moyennant paiement d'une rente, le prix de cession est égal à la valeur en capital de la rente.  
 ° Paiement à termes ou annuités, le prix de cession est égal au montant cumulé des versements, les intérêts compris dans les versements.

° Echanges, le prix de cession est égal à la valeur réelle du bien acquis en contre partie du bien cédé plus le cas échéant, le montant de la soule reçue ou moins le montant de la soule payée.

° Apports en société : le prix de cession est égal à la valeur réelle des titres représentatifs de l'apport.

° Dissolution de société : le prix de cession est à la valeur réelle des droits indivis de chaque associé dans l'actif immobilier possédé par la société.

L'indemnité à retenir est la somme des indemnités allouées à un même bénéficiaire à l'exception de celles qui ne sont pas représentatives de la valeur de cession des biens expropriés (indemnités pour perte, pour loyer, récoltes non levées, indemnités allouées en représentation des frais à exposés par l'exproprié pour se rétablir).

Si l'exproprié reçoit un local de réinstallation, la somme à retenir pour le calcul de la plus value est constituée par l'indemnité d'expropriation en espèces fixée au préalable.

2°) : Deuxième terme de la différence.

Le second terme de la différence est constitué par le prix pour lequel le bien été acquis à titre onéreux par le cédant ou par la valeur vénale au jour de la mutation à titre gratuit. Le prix d'acquisition est la somme effectivement versée par l'intéressé tel qu'il a été stipulé dans l'acte, majoré de toutes les charges et indemnités.

° Biens acquis moyennant paiement d'une rente viagère: le prix d'acquisition est égal à la valeur en capital.

° Echanges pur et simple : le prix d'acquisition est égal à la valeur réelle du bien remis (plus ou moins la soule si elle a été payée ou reçue).

° Biens reçus en apports: le prix d'acquisition est égal à la valeur réelle des droits rémunérant l'apport.

° Dissolution de société: le bien est en principe réputé avoir été acquis pour la valeur réelle qu'il comportait au jour de la dissolution quel que soit sa valeur à la date du partage.

° Valeur vénale : lorsque le bien a été acquis à titre gratuit (succession, donation), le second terme de la différence est constitué par la valeur vénale du bien au jour de la mutation à titre gratuit qui, en principe a servi de base à la liquidation des droits de mutation.

Les majorations à apporter au prix d'acquisition ou à la valeur vénale sont :

° les majorations pour frais d'acquisition :

Pour les biens acquis à titre gratuit, les frais afférents au bien aliéné lui-même (frais d'acte, timbre, publicité foncière) à l'exception des droits de mutations peuvent être ajoutés à la valeur vénale. En cas de mutation par décès, il est nécessaire de procéder à une ventilation des frais globaux ayant grevés l'ensemble de l'actif de la succession. Pour les biens acquis à titre onéreux, les frais d'acquisition peuvent être :

- soit pour le montant réel sur justification;

- soit forfaitairement, en cas, ils sont réputés égaux à 101% du prix d'achat. Ils s'entendent des frais-et loyers, coûts tels qu'ils sont prévus à l'article 1699 du Code Civil (honoraires du greffier notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits de timbre, taxes de publicité foncière, droits d'enregistrement). Dépenses de construction, reconstructions, agrandissements, rénovations et améliorations; ces dépenses viennent en augmentation du prix d'achat :

- lorsqu'elles n'ont pas été déjà déduites, pour l'assiette d'un autre impôt;

- lorsqu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives (peinture, papier peint, teinture, moquettes, que l'immeuble soit loué ou non).

Remarque : lorsque le contribuable ne dispose pas de justifications nécessaires, il peut être évalué l'ensemble des dépenses de construction, reconstructions, agrandissements, rénovation et amélioration, soit à dire d'expert, soit forfaitairement à 15% du prix d'acquisition (toutefois l'Administration conserve la possibilité de démontrer que les travaux de construction ont été d'importance négligeable).

### C.: LIQUIDATION.

Le taux est de 15%. Le prélèvement se fait lors de la présentation de l'acte à la formalité de l'enregistrement.

En ce qui concerne les sanctions, elles sont établies et recouvrées sous les mêmes garanties que les sanctions en matière de mutation d'immeubles.

Les marchandises neuves : si prix particulier, les marchandises désignées et estimées article par article dans un état distinct dont exemplaire doivent être déposés au contrat en trois exemplaires.

Le matériel qui comprend tous les objets mobiliers servant à la exploitation du fonds. Ces objets doivent donner lieu à un inventaire détaillé et estimatif dans un contrat en trois exemplaires.

2°) : Les éléments corporels.

Le droit au bail ou droit de prendre la suite du cédant dans le bail consenti par le propriétaire des locaux où s'exploite le fonds.

Achalandage ou clientèle à quoi il faut ajouter tous les droits accessoires qui concourent à former et à maintenir les relations entre cet établissement et le public (nom commercial, enseigne, procédure de fabrication, marques de fabriques et de commerce).

1°) : Les éléments incorporels.

Les conventions taxables sont toutes les mutations à titre onéreux de fonds de commerce. Les éléments constitutifs du fonds de commerce sont :

### I : CESSION DE FONDS DE COMMERCE (article 273 du CFT).

L'impôt frappe les fonds de commerce et les cessions de clientèle, qu'elles soient constatées ou simplement verbales.

#### CHAMP D'APPLICATION.

Il n'est pas indispensable que ces trois éléments soient réunis pour constituer l'entité juridique que'est le fonds de commerce. Toutefois, il ne peut y avoir cession de fonds de commerce s'il n'existe pas de cession de la clientèle sans laquelle le fonds ne peut exister. La clientèle représente l'ensemble des relations établies entre le public et le particulier chargé par la profession de satisfaire des besoins .....

- le matériel.
- le droit de bail;
- la clientèle ou achalandage;

Le fonds de commerce est l'universalité juridique des droits et valeurs au moyen desquels s'exerce un négoce ou une industrie. Il se compose ordinairement de trois éléments :

#### Définition

*four : 12°/6*

### A : CESSION DE FONDS DE COMMERCE ET DE CLIENTELE.

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

## MUTATIONS A TITRE ONEREUX DE MEUBLES.

### CHAPITRE IV.



d'immeuble.

2°) : Convention ayant pour effet de transférer le droit à la jouissance

est inférieure à la valeur vénale.  
des parties lorsque la convention ne mentionne aucune indemnité ou lorsque cette indemnité  
- soit sur la valeur vénale réelle du droit déterminé par une déclaration estimative

- soit sur le montant de la somme ou de l'indemnité au profit du cédant;

comporte ou non le versement d'une indemnité. L'impôt est perçu :  
de perte, indemnité de départ, cession du bénéfice d'une simple promesse de bail) et qu'elle  
et à l'impôt quel que soit la forme qui lui est donnée par les parties (cession du droit à bail, pas  
consenti par le propriétaire des locaux. La transmission de ce droit est soumise à la formalité  
Le droit au bail est le droit de prendre la suite du cédant du bail

1°) : Cession du droit à un bail.

## B : CESSION DU DROIT A UN BAIL DIMMEUBLE ET CONVENTION ASSIMILEES ( article 265).

TARIF (voir tableau).

Les droits d'enregistrement sont perçus sur le prix augmenté des  
charges. Les charges sont réparties s'il y a lieu proportionnellement aux prix respectifs des  
marchandises neuves et des autres éléments du fonds.

*Assiette.*

- Cession de clientèles civiles exercées au moyen d'un courant d'affaires avec le  
public (architecte, avocat, dentiste...).

- Cession de clientèles commerciales.

## II : CESSION DE CLIENTELE.

— L'opération a pour résultat de permettre au bénéficiaire de la cession d'exercer les fonctions, la  
profession ou l'emploi dont dépendait le matériel.

— La cession isolée du matériel donne ouverture au droit de mutation lorsque  
l'opération a pour résultat de permettre au bénéficiaire de la cession d'exercer les fonctions, la  
profession ou l'emploi dont dépendait le matériel.

— La cession par actes séparés des éléments du fonds ne met pas obstacle à la  
perception du droit de cession du fonds de commerce sur l'ensemble des éléments cédés, si  
l'on se trouve en présence d'une convention unique.

*Observations.*

La cession des éléments du fonds autres que la clientèle, sont soumises  
au régime ordinaire prévu pour la nature des biens cédés.

*Cession isolée d'éléments du fonds.*

dans la fabrication sont assimilées aux marchandises.  
bureau de l'enregistrement. Ce sont des biens qui sont l'objet direct du commerce exploité  
dans le fonds. Ils sont destinés à être vendus. Exemple : les matières premières qui entrent

- Résiliation de bail (convention, loi, décision judiciaire) suivie d'un nouveau bail au profit d'un tiers quel que soit la durée du délai séparant la résiliation du nouveau bail sous réserve de preuve par l'administration d'un lien d'une part la résiliation, d'autre part le nouveau bail.

- La sous-location consentie avec l'accord tacite ou exprès du propriétaire.

Les droits sont liquidés sur le montant des sommes ou indemnités servies par le nouveau titulaire du droit à la jouissance ou sur la valeur vénale réelle de ce droit si elle est supérieure à ces sommes ou indemnités ou si aucun versement n'a été stipulé.

*Remarque* : ils ne sont pas dus sur le montant de l'indemnité versée au bailleur en contrepartie de nouveaux avantages consentis par lui au preneur.

### C : AUTRES VENTES DE MEUBLES.

(Articles 65-75, 297-299, 208-215)

Pour les ventes de meubles autres que les cessions de fonds de commerce et assimilés, les cessions de droit au bail, le régime applicable est déterminé par les articles 297 et 298 du CFT.

1°) : Les ventes publiques.

Le régime des ventes de meubles s'applique aux procès verbaux constatant une adjudication aux enchères publiques ou toutes autres ventes faites avec publicité et concurrence. Les ventes sont réglementées par les articles 208-215 du CFT.

° présence d'officier public et qualité;

° déclaration préalable au bureau de l'enregistrement de la localité;

° possibilité de contrôle par les préposés d'enregistrement qui font éventuellement appliquer des sanctions.

Cependant en ce qui concerne les ventes de mobiliers de l'Etat et les biens dépendant de la succession de fonctionnaires, les fonctionnaires chargés de ces ventes, sont dispensés de la déclaration (article 44 du CFT). L'assiette est égale au montant des sommes que contiennent cumulativement les procès verbaux de séances (prix de l'adjudication). Pour les adjudications à la folle enchère, il faut considérer les sommes qui excèdent le prix de la précédente enchère si le prix a déjà été acquitté.

2°) : Les ventes de gré à gré.

Il faut qu'un acte soit rédigé (article 75 du CFT). L'assiette est égale au prix exprimé plus le capital des charges qui s'ajoutent au prix ou par une estimation des parties si la valeur supérieure au prix augmenté des charges (article 65 du CFT).

*Exception* : Les marchés et traités réputés actes de commerce ou l'enregistrement n'est pas obligatoire sous certaines conditions.

- droit commun : 7%;

- régimes spéciaux : 3%.

## CHAPITRE V.

### LES MUTATIONS DE JOUISSANCE.

Le louage de chambres ou bail est un contrat par lequel une personne (le bailleur) s'oblige à fournir à une autre personne (le preneur), la jouissance temporaire d'un bien (meuble ou immeuble) moyennant un prix (le loyer) habituellement proportionnel à la durée du contrat que le preneur s'engage à payer (article 1709 du Code Civil). Les baux à loyer ont pour objet la location de maisons ou de meubles. Le preneur est appelé locataire. Les baux à ferme constatent les locations de biens ruraux; le preneur est appelé fermier et les loyers fermages. Depuis 1984, toutes les mutations verbales ou écrites d'immeubles sont soumises obligatoirement à l'enregistrement. Les mutations taxables sont :

- baux proprement dits;
- prorogations légales ou conventionnelles;
- sous baux;
- locations continuant par tacite reconduction;
- réquisitions.

\* La base imposable est égale au prix exprimé augmenté des charges imposées au preneur ou sur la valeur réelle des biens loués, si cette valeur est supérieure au prix plus les charges. Il s'agit du loyer couru et non de celui effectivement payé au cours de cette période. Le prix est tout ce que le bailleur reçoit du preneur en contrepartie de la location (numéraires, nature, etc.).

Tarif: voir tableau.

bureau comp. bien du domicile du bénéficiaire

### CHAPITRE VI

#### LES MARCHES (article 279 du C.E.T.)

##### A : GENERALITES.

Il existe deux sortes de contrats de louages : celui des choses et celui des ouvrages (article 1708 du Code Civil). Ici, il s'agit d'étudier les règles applicables au louage d'ouvrages et au marché vente. Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre moyennant un prix convenu entre elles (article 1710 du Code Civil). Il embrasse tous les engagements portant convention de salaires pour travaux, soins ou services, le mandat et le dépôt lui-même quand ils ne sont pas gratuits viennent s'y rattacher.

##### B : MARCHES ENTRE PARTICULIERS.

Les marchés entre particuliers passés par acte sous seing privés constituent en général des actes de commerce non soumis à l'enregistrement dans un délai. Ils se divisent en deux catégories : les marchés de louages qui constatent un louage d'ouvrages de service et les marchés ventes parce que dans celles-ci, la transmission des objets est actuelle, tandis que dans le marché vente, il existe qu'un engagement de livrer.

##### C : LES MARCHES ADMINISTRATIFS.

Les marchés administratifs sont ceux passés avec l'Etat, les départements, communes et établissements publics (établissements publics scientifiques, d'enseignement, d'assistance et de bienfaisance). Obligatoirement soumis à l'enregistrement.

##### D : CONDITIONS D'EXIGIBILITE ET ASSIETTE.

Le droit de marché ne peut être perçu que si un acte est rédigé pour constater la convention mais, il n'est pas indispensable que la convention ait fait l'objet d'un acte unilatéralement signé par les deux parties. Elle peut résulter d'un rapprochement de deux écrits (jurisprudence du 22 janvier 1846). De-même, le marché peut être constaté par deux lettres missives, l'un acceptant les conditions contenues dans l'acte (jurisprudence du 21 Novembre 1892).

Le droit est liquidé sur le prix exprimé ou l'évaluation des objets (article 279 du C.E.T.), c'est-à-dire sur le prix ou l'évaluation de l'ensemble des travaux et fournitures proposés à l'entrepreneur. Pour les marchés de travaux en régie, le montant du marché est représenté par toutes les sommes versées à l'entreprise et non pas seulement par la majoration qui lui est allouée à titre de rémunération ou de bénéfice. Le prix de location du matériel fourni par l'entrepreneur au maître constitue le prix d'un marché et non celui d'un bail. Le prix est de l'essence du marché. A défaut de cet élément, ou d'un engagement correspondant formant la contrepartie d'une obligation de faire, de livrer, les parties ne peuvent être considérées comme liées par une convention de marché. Lorsqu'un marché est conclu moyennant un prix annuel (ou fixe ou tout autre espace de temps), le droit est calculé sur le prix cumulé de toutes les années sauf fractionnement par périodes triennales (article 102 du C.E.T.).

Les charges imposées en sus du prix exprime doivent être ajoutés à celui du prix pour la liquidation du droit proportionnel. Les soit refendus pour contractants en matière de marché, restent soumis au droit proportionnel.

## CHAPITRE VII.

### PARTAGES ET OPERATIONS ASSIMILEES

(Articles 59-277, 278, 280 & 283 du CET).

#### A : PARTAGES.

Le partage est le contrat qui a pour objet de mettre fin à une indivision par la répartition des biens indivis entre les indivisaires. Les partages qui peuvent être amiables ou judiciaires se distinguent au point de vue du mode de répartition des biens, des partages purs et simples et des partages avec soultes ou plus values.

1°) : Les partages purs et simples.

° Il faut qu'un acte constate le partage;

° Il faut une indivision (justifiée);

° Chaque copartageant doit recevoir des droits exclusifs sur la masse à partager en remplacement de ses droits indivis. Aux termes de l'article 59 du CET, le droit de partage est liquidé sur l'actif net partagé c'est-à-dire sur l'actif brut moins le passif grevant la masse indivise.

La valeur taxable est la valeur vénale réelle des biens partagés. A défaut de l'actif net partagé, une déclaration estimative détaillée est nécessaire (article 70 du CET). Les biens doivent être estimés à la date de la jouissance divise ou à défaut, à la date de l'acte.

*Remarque* : en cas de partage partiel, si les différents propriétaires ne partagent qu'une fraction des biens indivis, le droit de partage n'est exigible que sur la valeur de cette fraction. Mais si l'un des indivisaires est loti d'une manière définitive au moyen de l'attribution représentant sa part, alors que les autres restent dans l'indivision pour le surplus de la masse, le droit est dû sur la totalité des biens indivis.

#### Déductions à faire:

° Le passif grevant la masse à partager doit être déduite de l'actif pour le calcul du droit de partage;

° Les dettes envers les héritiers;

° Les droits de successions;

° Les frais de l'acte de partage;

° Les legs de sommes faites par le défunt;

° Les récompenses dues par le défunt dont les biens sont partagés à la communauté dissoute antérieurement par le décès du conjoint.

Lorsque le partage fait apparaître un passif supérieur à l'actif, seul le minimum de perception est dû.

2°) : Les partages avec soultes ou plus values.

Il existe le partage avec soulte lorsque l'un ou plusieurs des propriétaires reçoit plus que sa part virile (ie des attributions supérieures à ses droits) à charge de verser aux autres une somme d'argent. La soulte peut avoir résulté d'une inégale répartition du passif. Il peut arriver que bien qu'un copartageant reçoive plus que sa part, aucune soulte ne soit stipulée. On déduit alors qu'il existe une plus value de son lot sur ses droits. Lorsqu'une soulte est stipulée, la plus value peut être supérieure ou inférieure à la soulte.

Le droit de 0,5% est perçu sur l'actif net partagé, déduction faite des soultes ou plus values. Les soultes stipulées dans ces partages où les plus values donnent ouverture à concurrence de leur montant, aux droits de mutation à titre onéreux (pour un exemple d'opération, voir article 283 du CFT). Ces droits sont perçus aux taux prévus selon la nature des biens compris dans le lot grevé de la soulte ou de la plus value. Lorsque le lot grevé de la soulte ou de la plus value comprend des biens dont la mutation est passible d'impôts différents ou de droits à des taux différents, le montant de cette soulte (ou procès verbal) est reparti proportionnellement à la valeur de chaque bien pour la liquidation des droits.

Si un même copartageant reçoit et paie des soultes, il est géré une compensation, la différence étant taxée. Le droit de mutation est perçu :

- s'il n'existe pas de soulte stipulée, sur le montant de la plus value;
  - si la plus value est supérieure à la soulte, sur le montant de la plus value;
  - si la plus value est inférieure à la soulte, sur le montant de la soulte.
- Remarque* : pour obtenir le montant de la plus value, on calcule le montant des droits du copartageant dans la masse (actif brut) et on compare ce montant à la valeur des biens attribués au copartageant. La différence, si elle est en faveur des attributions, constitue la plus value.

#### B : LES LICITATIONS (article 277-278 du CFT).

C'est la vente d'un bien indivis. Elle peut avoir lieu au profit d'un indivisaire ou d'un tiers. La licitation est soumise au régime des ventes ordinaires et est taxée comme telle dans les conditions suivantes :

- lorsqu'elle est prononcée au profit d'un collicitant, le droit de vente frappe seulement les parts acquises par ce dernier à moins que l'état d'indivision ne soit justifié;
- lorsqu'elle est prononcée au profit d'un étranger à l'in division la licitation est taxée sur la totalité du prix aux tarifs prévus pour les mutations ventes des biens en cause.

#### C : LA CESSION DE DROITS SUCCESSIFS.

C'est un contrat par lequel une personne appelée à une succession ouverte, vend à un cohéritier ou à un tiers, tous ses droits actifs et passifs dans ladite succession. Ces cessions sont taxées sur le prix augmenté des charges ou sur la valeur vénale réelle des biens au taux réglé pour les ventes. Les taxes varient d'après la nature des biens transmis.

Le prix doit être reparti entre les différents biens indivis proportionnellement à leurs importances respectives.

# TITRE III. LES MUTATIONS A TITRE GRATUIT.

Les mutations à titre gratuit c'est-à-dire les mutations inspirées par une intention de libéralité et ne comportant en principe la fourniture d'aucune contrepartie par leur bénéficiaire peuvent avoir lieu entre vifs (donation) ou résulter d'un décès (mutation par décès). Les donations et les mutations par décès sont soumises au même régime fiscal par l'article 300 du CFT modifié par la loi de finances de 1986 en ses articles 9 et 10.

## CHAPITRE I. RAPPELS.

- *La parenté* : c'est le lien existant entre les personnes qui descendent, soit les uns des autres (ligne directe), soit d'un auteur commun (ligne collatérale). Les parents sont liés au défunt par les liens du sang.

- *Lignes* : les parents paternels ou consanguins du défunt (ligne paternelle) sont son père et tous les parents même maternels de celui-ci. Les parents maternels ou utérins du défunt (ligne maternelle) sont sa mère et les parents même paternels de celle-ci.

- *Parents germains* : les parents qui se rattachent au défunt par son père et sa mère tout à la fois, sont des parents germains.

- *Le degré* : la proximité de parenté s'établit par le nombre de générations. Chaque génération s'appelle un degré. La suite des degrés forme la ligne qui peut être directe ou indirecte.

- *L'ordre d'héritiers* : les parents sont repartis en quatre (04) ordres établis hiérarchiquement; les héritiers classés dans un ordre excluant ceux de l'ordre suivant. Par priorité on a :

- l'ordre des descendants : enfants, petits enfants, etc;

- l'ordre des ascendants : père et mère et collatéraux privilégiés tels les frères et soeurs et leurs descendants.

- l'ordre des ascendants ordinaires : grands parents, arrière-grands parents;

- l'ordre des descendants ordinaires : oncles, tantes, grands-oncles, grand-tantes et tous les cousins jusqu'au sixième degré inclusivement.

- *Le régime matrimonial* : c'est l'ensemble des règles qui fixent les rapports pécuniaires des époux pendant le mariage, les droits des tiers qui traitent avec eux et enfin les droits respectifs de chaque époux à la dissolution du mariage.

- *La communauté* : c'est l'existence d'une masse de biens communs affectés à la satisfaction des intérêts du ménage. Les biens appartenant aux époux sont présumés communs sauf preuve contraire et à la dissolution du régime, la masse commune est divisée en deux.



- *la communauté d'acquêts* : le régime légal de la communauté d'acquêts a pour particularité de comporter une masse commune (ou communauté) qui se compose des acquêts (c'est-à-dire des biens acquis à titre onéreux pendant le mariage) faits par les époux durant le mariage et provenant tant de leur industrie personnelle que des économies faites sur les fruits et revenus de leurs biens propres. Les biens qui ne font pas partie de la communauté forment les patrimoines ou biens propres des époux.

- *la succession ab intestat* : en l'absence de volonté exprimée par le défunt, la succession est dévolue par la loi. On l'appelle succession ab intestat.

- *le successeur irrégulier* : à défaut d'héritier, la succession est acquise à l'Etat que l'on nomme successeur irrégulier car il doit demander à la justice son envoi à la possession de la succession.

- *Les rapports* : pour maintenir l'égalité entre les héritiers, ceux-ci doivent rapporter à la masse de la succession certaines libéralités (dons et legs) qui leur avaient été faites par le défunt ainsi que les dettes qu'ils avaient envers lui.

- *La réserve héréditaire* : elle constitue la fraction de la succession ab intestat dont le défunt ne peut, par des libéralités, priver certains héritiers dits héritiers réservataires.

- *La quotité disponible* : la fraction des biens héréditaires dont le défunt a pu disposer librement à titre gratuit. Il y a une réserve héréditaire de droit commun disponible spéciale entre époux.

le notaire.

- *Le testament authentique* : il est reçu par un ou deux notaires avec deux témoins sous une dictée.

- *Le testament mystique* : il est secret, signé et remis sous pli scellé en présence de deux témoins.

- La communauté universelle = les époux peuvent établir pour leur contrat de mariage une communauté universelle de leurs biens tant meubles qu'immeubles présent et à venir

## CHAPITRE II. LES DONATIONS.

La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte. Un acte ne constitue une donation que s'il comporte l'intention du donateur de consentir une libéralité (animus donandi). Si le donateur reçoit l'équivalent de ce qu'il donne, le contrat perd son caractère de libéralité, et constitue une convention à titre onéreux (donner et retenir ne vaut).

Les simples charges imposées au donataire n'enlèvent pas son caractère gratuit au contrat. Exemple : rente viagère, pension alimentaire, paiement des dettes. Cependant, si les charges se révèlent supérieures à la valeur des biens donnés, l'administration peut restituer son véritable caractère au contrat.

L'acte ne comportant pas d'acceptation expresse, constitue une simple offre de donation passible du droit fixe. L'acte ultérieur d'acceptation est soumis au droit progressif sans rétroactivité à la date de l'acte. L'accomplissement d'une obligation naturelle ne constitue pas une libéralité, mais un paiement. Exemple : le bail à nourriture. Mais le droit de donation est exigible si l'obligation reconnue constitue un simple devoir moral dépourvu de sanctions légales.

La donation doit être faite par acte notarié. Mais la nullité des actes restant sans influence sur la perception, le droit de donation doit être perçu même sur une donation sous seing privé, sous réserve que l'acte réunisse toutes les formes extérieures propres à constituer la convention. Le droit de donation est également exigible sur les donations déguisées et les donations indirectes.

Donation :  
- acte à titre gratuit  
- dessaisissement immédiat et irrévocable  
- acceptation par le donataire  
- donataire = assignataire  
- donateur = cedant

## CHAPITRE III. LES MUTATIONS PAR DECES.

Le droit de mutation par décès atteint en principe toutes les transmissions qui s'opèrent par le décès d'une personne. Le fait générateur est le décès et le régime fiscal applicable est déterminé par la loi en vigueur à la date de cet événement.

La déclaration de succession est l'oeuvre exclusive des bénéficiaires. Elle est soustraite par les redevables et étant tous solidaires, du paiement de l'impôt, l'un des héritiers peut rédiger la déclaration au nom de tous. A partir de la date de décès, les héritiers dispose de six (06) mois si le décès est intervenu au Burkina et un (01) an si c'est hors du Burkina.

La déclaration de succession est déposée quelles que soient la situation et la nature des biens transmis, au bureau du domicile du défunt. La déclaration doit comprendre :

- l'identité des déclarants;

- la désignation du défunt, la date et le lieu du décès;

- la désignation des héritiers, légataires et donataires, date de naissance;

- les dispositions testamentaires;

- le régime matrimonial;

- le rappel des donations consenties aux héritiers;

- l'énumération et l'estimation des biens successoraux;

- les immeubles (mentionner toutes les indications permettant de les identifier);

- l'énumération des dettes;

- l'affirmation de sincérité : le déclarant affirme sincère et véritable la présente déclaration. Il affirme en outre, sous les peines édictées par le CFT que cette déclaration comprend l'argent comptant, les créances, et toutes valeurs mobilières Burkinabè, étrangères qui à sa connaissance, appartenait au défunt soit en totalité, soit en partie. La déclaration est faite sur imprimés fournis par l'Administration.

Les biens doivent être estimés à leur valeur réelle au jour du décès. Les bijoux, le mobilier, et les objets d'art ou de collection seront estimés selon les bases légales. Pour les meubles meublant non-déclarés, le receveur appliquera un taux forfaitaire de 5% sur l'ensemble des biens déclarés.

Les droits de mutation sont immédiatement liquidés par l'inspecteur et payé sur-le-champ avant que la formalité ne soit donnée à la déclaration.

### *La qualité requise pour succéder.*

Pour succéder, il faut exister à l'instant de l'ouverture de la succession. L'enfant simplement conçu peut succéder s'il naît vivant. La nationalité de l'héritier est sans effet dans la détermination des droits successoraux. Est indigne de succéder l'auteur, le coauteur, l'indignité est personnelle. La qualité d'héritier s'établit par un certificat d'hérédité.

### *De la dévolution des successions.*

Les successions sont dévolues aux enfants et descendants du défunt, à ses ascendants, à ses parents collatéraux et à son conjoint.

(Voir tableau)

Le conjoint survivant possède dans la succession des droits qui ne sont jamais réservataires et qui varient selon la qualité des autres héritiers. Dans la majeure partie des cas, ces droits sont limités à l'usufruit. Exemple : 1/4 de l'actif successoral en usufruit en présence d'enfants légitimes. La liquidation des droits de mutation, la valeur de la nue-propriété, et de l'usufruit viager d'un bien est déterminé par une fraction de la valeur de la pleine propriété du même bien d'après un barème qui se réfère à l'âge de l'usufruitier.

3°) : Dévolution au profit du conjoint survivant.

En absence d'enfants, les ascendants bénéficient dans la succession du défaut, du droit réservataire mais la quotité disponible du défaut est égale à 1/2 de la succession s'il existe des ascendants dans les deux lignes, et 3/4 s'il n'y a d'ascendants que dans une seule ligne. Toutefois, viennent à la succession en absence d'enfants, en même temps que les ascendants les collatéraux qui ne disposent pas de droits réservataires.

2°) : Dévolution au profit des ascendants.

- deux enfants : la QD pour les parents est égale à 1/3;
- trois enfants ou plus : la QD est égale à 1/4 de la succession.

succession;

- un enfant : la quotité disponible (QD) est égale à 1/2 de l'ensemble de la succession;

Pour déterminer la quotité disponible :

donnée ou léguée librement.

Les enfants en ligne directe au premier degré possèdent dans le patrimoine de leurs parents et en dehors de toute disposition expresse des droits intangibles ou réserves dont l'importance varie selon le nombre des enfants et leur qualité. Seule la quote part de l'actif successoral excédant cette réserve, encore appelée " quotité disponible " peut être

1°) : Dévolution au profit des enfants.

*Le calcul des biens propres de l'époux décédé. + valeur des meubles en sa faveur - 5% de l'actif brut*

\* Le régime de la communauté légale réduite aux acquêts : l'actif successoral égale la moitié de l'actif net de la communauté.

l'actif net de la communauté.

\* Le régime de la communauté universelle des biens : l'actif égale la moitié (1/2) de quote-part indivise des biens achetés en commun par les époux.

\* Le régime séparatiste : l'actif est constitué par les biens propres du défunt plus la

- pour les personnes mariées, il faut distinguer plusieurs cas :
- pour les personnes non-mariées, c'est l'ensemble de leurs biens;

contraires).

calculée selon les règles de la dévolution successorale (sauf dispositions testamentaires Une fois l'actif net déterminé, la part de chaque héritier ou légataire est

*L'évaluation de l'actif successoral.*