

**République Algérienne Démocratique et
Populaire**

**MINISTERE DES FINANCES DIRECTION GENERALE DES
IMPOTS**

**DIRECTION DES RELATIONS PUBLIQUES ET DE LA
COMMUNICATION**

**GUIDE FISCAL DE
L'ENREGISTREMENT**

2019

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	7
CHAPITRE I : LES DROITS D'ENREGISTREMENT APPLICABLES AUX MUTATIONS	9
SECTION 1 - LES MUTATIONS À TITRE ONÉREUX.....	9
A. LES MUTATIONS EN TOUTE PROPRIÉTÉ	9
B. LES MUTATIONS D'USUFRUIT ET DE LA NUE PROPRIÉTÉ.....	14
C. LES MUTATIONS DE JOUISSANCE.....	15
SECTION 2 : LES MUTATIONS À TITRE GRATUIT.....	17
A. Les mutations par décès.....	17
B. Les donations	21
SECTION 3 : DÉLAIS, LIEU D'ENREGISTREMENT ET PAIEMENT DES DROITS.....	22
A. Délais d'enregistrement	22
B. Lieu d'enregistrement	23
C. Paiement des droits	24
CHAPITRE II : LES DROITS D'ENREGISTREMENT APPLICABLES AUX OPERATIONS DE PARTAGE ET D'ÉCHANGES.....	25
SECTION 1 : LES PARTAGES.....	25
A. Le partage pur et simple :.....	25
B. Le partage avec soulte ou plus value :.....	25
SECTION 2 - LES ÉCHANGES :.....	26
A. Echange d'un immeuble contre un autre immeuble	26
B. Autres échanges :.....	27
SECTION 3 : DÉLAIS D'ENREGISTREMENT ET PAIEMENT DES DROITS	27
CHAPITRE III : LES DROITS D'ENREGISTREMENT APPLICABLES AUX SOCIÉTÉS.....	29
SECTION 1 : ACTE DE FORMATION DES SOCIÉTÉS :	29
A. Les apports purs et simples :.....	29

B. Apports à titre onéreux :	29
C. Apports mixtes :	30

SECTION 2 : ACTES PASSÉS DURANT L'EXISTENCE DE LA SOCIÉTÉ: 30

A. Modifications apportées au capital social et au statut juridique:	30
B- Cession à titre onéreux de droits sociaux et d'obligations :	32

SECTION 3 : ACTES RELATIFS A LA DISSOLUTION ET AU PARTAGE DES SOCIÉTÉS..... 33

A. Actes portant dissolution de sociétés :	33
B. Cession de droits sociaux postérieure à la dissolution et cession de droits sociaux entraînant la dissolution :	33
C. Actes portant partage de sociétés :	34

SECTION 4 : DÉLAIS D'ENREGISTREMENT DES ACTES ET PAIEMENT DES DROITS :..... 34

CHAPITRE IV : LES ACTES SOUMIS AUX DROITS FIXES.....37

SECTION 1 : LES DROITS APPLICABLES SUIVANT LA NATURE DES ACTES..... 37

A. Les actes soumis à un droit de 1.500 DA (CE les articles 208 à 210) ...	37
B. Les actes soumis à un droit de 3.000 DA :	37
C. Les actes soumis à un droit de 100.000 DA :	37

SECTION 2 : LES ACTES ET DÉCISIONS JUDICIAIRES SOUMIS AUX DROITS FIXES..... 38

A. La taxe judiciaire d'enregistrement relative aux instances: (article 213. C.E)	38
B. Les actes dressés.....	38
C. La taxe judiciaire d'enregistrement de 2000 DA	38
D. Les exploits et autres actes dressés.....	40
E. Les traductions.....	40

SECTION 3 : LIEU DE PAIEMENT DES DROITS FIXES 40

CHAPITRE V : INFRACTIONS ET SANCTIONS FISCALES..... 41

SECTION 1 : LES INFRACTIONS	41
--	-----------

SECTION 2 : LES SANCTIONS FISCALES	41
---	-----------

A. Défaut ou retard d'enregistrement.....	41
---	----

B. Fausse déclaration	42
-----------------------------	----

C. Insuffisance de prix ou d'évaluation	42
---	----

D. Dissimulation de prix	42
--------------------------------	----

E. Fraude fiscale	42
-------------------------	----

F. Empêchement au contrôle fiscal	42
---	----

G. Droit de préemption	42
------------------------------	----

CHAPITRE VI : LES POUVOIRS DE L'ADMINISTRATION ET LES VOIES DE RECOURS ACCORDEES AUX CONTRIBUABLES	43
---	-----------

SECTION 1- LES POUVOIRS DE L'ADMINISTRATION	43
--	-----------

A.. Les moyens d'action.....	43
------------------------------	----

B. Les poursuites.....	44
------------------------	----

SECTION 2 : LES VOIES DE RECOURS ACCORDÉES AUX CONTRIBUABLES.....	44
--	-----------

A. Le recours judiciaire	44
--------------------------------	----

B. Le recours gracieux	44
------------------------------	----

CHAPITRE VII : LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE.....	49
--	-----------

SECTION 1- CHAMP D'APPLICATION.....	49
--	-----------

SECTION 2 - TAUX D'IMPOSITION	49
--	-----------

SECTION 3 - ASSIETTE ET LIQUIDATION.....	51
---	-----------

A. Les baux.....	51
------------------	----

B. La nue propriété et l'usufruit	51
---	----

C. Le droit de jouissance	51
---------------------------------	----

D. Les échanges	51
-----------------------	----

E. Le Partage	52
---------------------	----

SECTION 4-EXONÉRATIONS ACCORDÉES	52
SECTION5 : DÉLAIS D'ACCOMPLISSEMENT DE LA FORMALITÉ	53
SECTION 6 - PAIEMENT DE LA TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE.....	59

INTRODUCTION

L'enregistrement peut être défini comme une formalité accomplie par un fonctionnaire public chargé de l'enregistrement, selon des modalités variables énumérées par la loi.

La formalité peut s'appliquer soit à des actes, soit à des mutations ne résultant pas d'un acte, ce qui permet de percevoir un impôt : le droit d'enregistrement.

Tel que précisé au titre de l'article 2 du code de l'enregistrement, les droits d'enregistrement sont fixes, proportionnels et progressifs, suivant la nature des actes et des mutations qui y sont assujettis.

On entend par droits fixes, ceux dont la quantité est invariable pour tous les actes qui ne contiennent pas de dispositions susceptibles par leur nature de donner ouverture à un droit proportionnel ou progressif.

Concernant le droit progressif, il a un caractère accentué d'un impôt sur le capital dont le tarif s'élève au fur et à mesure qu'augmentent les valeurs.

Par contre, les droits proportionnels sont ceux exprimés en pourcentage constant des valeurs mentionnées dans les actes.

Ce guide qui se veut surtout simple et pédagogique est réparti en sept (07) rubriques retraçant respectivement :

- *Les droits d'enregistrement applicables aux mutations, aux échanges et partages et aux sociétés.*
- *Les actes soumis aux droits fixes.*
- *Les infractions et sanctions fiscales.*
- *Les pouvoirs de l'administration et les voies de recours accordées aux contribuables.*
- *La taxe de publicité foncière.*

CHAPITRE I

LES DROITS D'ENREGISTREMENT APPLICABLES AUX MUTATIONS

L'étude des droits d'enregistrement applicables aux mutations comporte :

- Les mutations à titre onéreux ;
- Les mutations à titre gratuit.

SECTION 1 - LES MUTATIONS À TITRE ONÉREUX :

Les mutations à titre onéreux sont les transmissions opérées moyennant la fourniture d'une contre partie par le nouveau possesseur à l'ancien.

Les mutations peuvent avoir pour objet :

- La toute propriété
- L'usufruit ou la nue-propriété
- La jouissance

A. LES MUTATIONS EN TOUTE PROPRIÉTÉ :

1. La Vente :

La vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à transférer la propriété d'une chose ou tout autre droit patrimonial à l'acheteur qui doit lui en payer le prix (code civil art. 351).

1.1. Vente d'immeubles:

Les immeubles sont considérés traditionnellement comme l'élément principal du patrimoine. Ils concernent, essentiellement, les propriétés bâties et non bâties (constructions et terrains).

La vente d'immeubles est soumise à des formalités légales :

- double formalité : enregistrement à l'inspection des impôts et publication de la vente à la conservation des hypothèques. Cette publication donne lieu à la perception d'une taxe dite de publicité foncière, au taux de 1% (C.E article 353 - 2°);
- vente par acte notarié (acte authentique);
- obligation de paiement à la vue et entre les mains du notaire, de la moitié (1/2) du prix de la mutation. Cette obligation concerne aussi les actes portant mutation à titre onéreux de la pleine propriété, de la nue-propriété ou l'usufruit de fonds de commerce ou de clientèle.

Les actes notariés qui n'entraînent pas un flux financier en numéraire ne sont pas concernés par les présentes dispositions.

1.1.1. Quel est le champ d'application relatif à la vente d'immeubles ?

Le droit d'enregistrement frappe non seulement les transmissions à titre onéreux de propriété ou l'usufruit d'immeubles, mais également tout acte qui, même sans revêtir la forme d'une vente n'en emporte pas moins transmission à titre onéreux de propriété.

1.1.2. Comment est déterminée l'assiette de votre imposition ?

La valeur servant à déterminer l'assiette de l'impôt est déterminée par le prix exprimé dans l'acte, en y ajoutant toutes les charges augmentatives, ainsi que toutes les indemnités au profit du cédant. Toutefois, l'administration fiscale peut taxer la valeur vénale si, lors du contrôle, elle apparaît supérieure.

Les charges augmentatives :

Ne constituent pas des charges augmentatives du prix et ne sont pas soumises au droit de mutation, les obligations mises à la charge de l'acquéreur et qui lui incombent légalement d'une part, et les diverses obligations qui grèvent directement l'immeuble d'autre part.

Charges incombant normalement à l'acquéreur :

- les frais d'acte (honoraires du notaire, droit d'enregistrement et de timbre, la délivrance de la grosse à l'acquéreur);
- les frais postérieurs à la vente (publication à la conservation foncière, impôts et assurances dus à compter de l'entrée en possession de l'acquéreur);
- commission réglée à l'intermédiaire (engagée par l'acquéreur).

Charges grevant directement l'immeuble :

- servitude ou services fonciers;
- travaux devant profiter directement au fonds.

Les charges à déduire du prix :

Pour la liquidation de l'impôt, il y a lieu de déduire du prix les charges incombant normalement à l'acquéreur et que le vendeur s'engage à exécuter en ses lieux et places.

Il y a lieu donc de déduire de l'assiette des droits, les frais et loyaux coûts du contrat tels que:

- Honoraires du notaire rédacteur de l'acte.
- Droit d'enregistrement pour fixer la somme qui revient définitivement au vendeur, il faut tenir compte des droits et taxes à payer par le vendeur à la décharge de l'acquéreur par l'opération suivante:

$$\text{Somme imposable} = \frac{X \times 100}{100+5}$$

On considère dans ce cas que le total des droits est de 5% et que (X) est le prix stipulé après déduction des frais autres que les droits.

1.1.3. Quel est le taux applicable?

Les ventes d'immeubles sont généralement soumises à un droit proportionnel de 5%. Cependant, pour que ce droit soit exigible, il faut que la vente soit parfaite et qu'elle produise des effets certains et actuels.

Exemple:

Acte de vente à enregistrer, établi par le notaire, maître (x), dont l'étude notariale est située à TENES, le 05 Mai 2014.

Désignation des parties :

Monsieur HADJ Mohamed, né le 10 Mars 1931 à Alger, demeurant à Alger, 05 Rue 1er Novembre, EL-ROSTOMIA, Dely Ibrahim.

Vendeur d'une part..

Monsieur Abdellah, né le 30 Octobre 1950 à Bejaia, fonctionnaire, demeurant à Alger, 12 Rue, de la Liberté Alger.

Acquéreur d'autre part.

Objet de la vente et origine de la propriété:

L'immeuble, objet de la présente vente dont la désignation ci-dessous, appartient à

L'office de la Promotion et de la Gestion Immobilière (OPGI).

Désignation :

Les locaux à usage d'habitation sont situés à Alger commune de Dely-Ibrahim, cité Chevalley, bt n° 05.

Ils consistent en un appartement F4, d'une superficie globale de 80 M2.

Date d'entrée en jouissance:

C'est la date de l'établissement de l'acte.

Charges et conditions :

Les parties s'obligent à respecter les clauses et conditions du présent contrat de vente qu'ils déclarent connaître.

L'acquéreur prend à sa charge les frais suivants:

- Les travaux de voirie : 2.000 DA.
- L'impôt foncier au titre de l'année 2013 : 1.200 DA. Quant au vendeur, il supporte les charges suivantes:
- Les honoraires du notaire : 15.000 DA.
- Commission à payer à l'agence de publicité 8.000 DA.

Prix :

Le contrat de vente est conclu sur la base d'un prix de 1.800.000 DA

- L'acte de vente doit être enregistré au plus tard le 05 juin 2014 (délai d'un mois à compter de son établissement).

- Le bureau compétent: bureau de la situation de l'étude notariale, soit l'inspection d'enregistrement de TENES.

- Liquidation des droits:

La base d'imposition est constituée par le prix du bien, auquel il faut ajouter les charges dites augmentatives du prix, c'est à dire les avantages indirects procurés au vendeur.

Dans le cas d'espèce, il s'agit de l'impôt foncier afférent à l'année 2013.

A cette base, il faut déduire néanmoins les honoraires du notaire, car ils sont supportés par le vendeur, alors qu'ils incombent à l'acquéreur.

La base d'imposition est constituée par :

$(1.800.000 \text{ DA} + 1.200 \text{ DA}) - 15.000 \text{ DA} = 1.786.200 \text{ DA}$.

Impôt dû: $1.786.200 \times 5 \% = 89.310 \text{ DA}$

N. B : Les parties sont solidaires pour le paiement des droits dûs (C.E. Art. 91)

1.1.4. Quelle sont les acquisitions immobilières exonérées ?

Elles sont limitativement énumérées par le code de l'enregistrement. On peut citer pour l'essentiel :

- les acquisitions immobilières effectuées en vue de la création nouvelle d'une activité industrielle par les jeunes promoteurs d'investissements éligibles à l'aide du fonds national de soutien à l'emploi des jeunes ou du « Fonds national de soutien au micro- crédit » ou de la « Caisse nationale d'assurance chômage » ;
- les acquisitions immobilières faites par les organismes publics, habilités en matière d'aménagement foncier;
- les acquisitions faites par les sociétés mutualistes et les associations culturelles;
- les opérations immobilières d'achat effectuées en vue de l'aménagement des zones à urbaniser par priorité, par les collectivités locales;
- les ventes faites au profit des épargnants par l'office de promotion et de gestion immobilière de wilaya;
- les ventes de biens domaniaux;
- les ventes de terrains provenant d'une opération de lotissement, aménagés et aptes à recevoir une construction à usage principal d'habitation;
- les mutations de biens d'équipement ou d'immeubles professionnels rétrocédés par le crédit-bailleur au profit du preneur lors de la levée d'option d'achat par ce dernier au titre de cette rétrocession, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail de type lease- back.

1.2. Vente de meubles :

Les ventes de meubles peuvent avoir lieu sous la forme de ventes publiques ou de gré à gré.

1.2.1. Quel est le régime d'imposition ?

Le code de l'enregistrement prévoit trois régimes d'imposition :

- un régime général;
- un régime particulier;
- autres régimes énumérés par la loi.

Le régime général :

Les ventes publiques de meubles et les ventes de gré à gré, si elles sont constatées par un acte, sont soumises obligatoirement à la formalité de l'enregistrement moyennant le paiement d'un droit de 5%.

Le régime particulier applicable à la cession de fonds de commerce ou de clientèle :

Le fond de commerce est une «universalité» comportant des éléments incorporels (clientèle, droit au bail, achalandage, nom commercial, brevets, licences, marques,...) et corporels (matériel, agencement, marchandises).

Il est institué un délai de dix (10) jours, avant la date de la séance de vente, pour introduire la déclaration de ventes publiques auprès du bureau de l'enregistrement territorialement compétent. En cas de défaut de présentation de ladite déclaration, une amende de 50.000DA est applicable.

Quel est le droit exigible ?

Actuellement, les cessions de fonds de commerce et de clientèle donnent lieu au paiement d'un droit de 5% (C.E article 228).

Les marchandises neuves peuvent bénéficier du droit réduit de 2,5%, si elles répondent à trois conditions :

- être cédées à titre onéreux au même acquéreur de fonds dont elles dépendent;
- faire l'objet d'une stipulation d'un prix particulier dans l'acte;
- être estimées, article par article, dans un état distinct en trois exemplaires, déposés au bureau où la formalité est requise.

Comment est déterminée votre assiette ?

Comme en matière immobilière la valeur imposable est déterminée par l'estimation du prix augmenté des charges ou sur la valeur vénale, si elle est supérieure.

Autres régimes :

Les ventes de meubles soumises au droit de 2,5% :

Les ventes de meubles et marchandises qui sont faites après faillite, règlement judiciaire et réhabilitation;

- les ventes publiques d'objets donnés en gage;
- les ventes opérées sur les warrants agricoles et hôteliers;
- les ventes de récolte sur pied, instruments et autres objets mobiliers dépendant d'une exploitation agricole;
- les actes ou procès-verbaux de ventes de marchandises avariées par suite d'événements de mer et de débris de navires naufragés;
- les ventes de gré à gré de produits forestiers;

Ce droit est perçu sur le prix exprimé, en y ajoutant toutes les charges en capital.

Les cessions de créances :

Les actes de transfert, cessions et autres mutations à titre onéreux de créances sont assujettis à un droit de 1% (C E article 225).

Ce droit est perçu sur le capital exprimé dans l'acte. Les ventes d'aéronefs et

Guide fiscal de l'enregistrement

de navires :

- Les ventes d'aéronefs ainsi que de navires ou de bateaux servant à la navigation maritime, autres que les yachts ou bateaux de plaisance, sont assujetties à un droit de 2%; (article 263 -1 CE)

- Toutefois, les actes portant mutation de propriété de yachts ou bateaux de plaisance, avec ou sans voiles, avec ou sans moteur auxiliaire sont assujettis à un droit de 10% (article 263-2 CE).

1.3. Vente simultanée d'immeubles et de meubles :

La base imposable est déterminée sur la totalité du prix, au taux fixé pour les immeubles à moins qu'il ne soit stipulé un prix particulier pour les objets mobiliers, et que ces derniers ne soient désignés et estimés, article par article dans l'acte.

2. Cession de droits indivis :

2.1. Les licitations :

Ce sont des ventes ordinaires de droits indivis. Au plan fiscal, les licitations ont un caractère translatif.

La licitation ou vente aux enchères de biens indivis, est soumise au droit d'enregistrement prévu pour les ventes des biens de la nature de ceux licités.

2.1.1. Comment est déterminée la base imposable ?

La valeur imposable de la licitation est la même que celle portant transmission de propriété ou l'usufruit d'immeubles (indiquée précédemment).

2.1.2. Quels sont les taux applicables ?

Les licitations sont soumises aux droits proportionnels comme suit :

- un droit de 1,5% pour licitation de biens meubles indivis;
- un droit de 3% pour licitation de biens immeubles;

Ce droit est diminué de moitié en cas d'acquisition par un co-indivisaire.

2.2.. Cession de droits successifs :

La cession de droits successifs est la vente par un héritier à un autre ou à un tiers, de ses droits dans une succession ouverte.

2.2.1. Comment est déterminée votre assiette ?

L'impôt est calculé comme en matière de vente, c'est à dire en règle générale, sur le prix augmenté des charges.

2.2.2. Quel est le taux applicable ?

La cession de droits successifs est soumise au droit proportionnel pour chaque fraction au tarif et selon les règles prévues pour la vente des biens que cette fraction concerne.

B. LES MUTATIONS D'USUFRUIT ET DE LA NUE PROPRIÉTÉ :

L'usufruit : c'est le droit d'usage et de jouissance d'un bien. C'est ainsi qu'une personne peut jouir des fruits du revenu d'un bien dont la nue-propriété appartient à une autre.

La nue-propriété : c'est la propriété d'un bien dont un autre perçoit l'usufruit.

Guide fiscal de l'enregistrement

1. Assiette et liquidation :

La valeur de la nue-propriété et de l'usufruit des biens meubles et immeubles est déterminée comme suit :

- Pour les transmissions à titre onéreux de biens autres que les créances, rentes ou pensions, la valeur est déterminée par le prix augmenté des charges de la nue-propriété ou de l'usufruit.
- Pour les transmissions entre vifs à titre gratuit ou celles qui s'opèrent par décès, les biens précités sont évalués de la manière suivante :
 - si l'usufruitier a moins de 20 ans révolus, l'usufruit est estimé au 7/10 de la pleine propriété et la nue propriété au 3/10 de la pleine propriété.
 - Au delà de 20 ans, cette proportion est diminuée pour l'usufruit et augmentée pour la nue-propriété de 1/10 pour chaque période de 10 ans sans fraction.
 - A partir de 70 ans révolus de l'âge de l'usufruitier, la proportion est fixée à 1/10 pour l'usufruit et à 9/10 pour la nue-propriété.

Pour déterminer la valeur de la nue-propriété, il n'est tenu compte que des usufruits ouverts au jour de la mutation de cette nue-propriété.

- pour les créances et les rentes, la valeur est déterminée par une quantité de la valeur de la propriété.

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

2. Taux d'imposition :

Les mutations à titre onéreux de la nue-propriété ou d'usufruit sont assujetties au même droit applicable aux propriétés des biens.

Exemple :

Monsieur (A) âgé de 63 ans, devient usufruitier d'une cafétéria après la conclusion d'un contrat d'usufruit à titre gratuit avec (B), le 02/05/2014. La valeur de la cafétéria est estimée à 2. 400. 000 DA.

La base imposable de l'usufruit : $2.400.000 \times 2/10 = 480.000$

Droit d'enregistrement dû : $2.400.000 \times 5\% = 24.000$ DA.

C. LES MUTATIONS DE JOUISSANCE :

1. Les baux :

Un bail est un contrat par lequel une personne (bailleur) s'oblige à fournir à une autre personne une jouissance temporaire d'une chose moyennant un prix.

1.1. Quelle est la base imposable des baux?

1.1.1. Baux à durée limitée:

Pour les actes portant bail d'un fonds de commerce, d'un local à usage commercial à durée limitée, la valeur soumise au droit proportionnel est calculée sur le prix total du loyer augmenté des charges.

1.1.2. Baux à vie et baux illimités:

Pour les baux dont la durée est illimitée, la valeur des biens servant à calculer l'assiette d'impôt est déterminée par le capital formé de vingt fois la rente ou le loyer annuel en y ajoutant toutes les charges augmentatives.

Tandis que pour les baux à vie, la valeur du bien est déterminée par un capital formé de dix fois le prix et les charges annuelles.

1.1.3. Baux emphytéotiques:

Ce sont des baux conclus pour au moins 18 ans et au plus 99 ans, donnant à bas prix un immeuble à bail à un locataire qui s'oblige à des améliorations.

La valeur est déterminée de la même façon que celle des baux à durée limitée.

1.2. Quels sont les taux applicables?

- Les actes portant bail ou sous location d'un fonds de commerce ou d'un local à usage professionnel ou commercial dont la durée est explicitement limitée, sont assujettis à un droit proportionnel de 2% qui peut en aucun cas être inférieur au droit fixe prévu par l'article 208 du C.E. à savoir 1.500 DA.
- Les baux à vie ou à durée illimitée portant sur les immeubles, sont soumis aux mêmes droits et taxes que les mutations à titre onéreux de propriété des biens auxquels ils se rattachent.
- Les baux emphytéotiques sont assujettis aux mêmes droits que les baux à durée limitée (CE article 350).
- Pour les actes translatifs de propriété, de jouissance d'immeubles situés en pays étranger, ils sont assujettis à un droit de 3%.
- Les baux à usage commercial ou professionnel ou fonds de commerce à durée limitée sont assujettis à un droit proportionnel de 2% qui ne peut en aucun cas être inférieur au droit fixe prévu par l'article 208 du CE, à savoir 1.500 DA.

Guide fiscal de l'enregistrement

- Les baux à titre d'habitation sont soumis à un droit fixe de 1.500 DA.
- Les droits d'enregistrement dus à l'occasion de l'établissement des actes de concession des biens domaniaux dans le cadre de la législation en vigueur peuvent être fractionnés et acquittés annuellement à la demande du contribuable, sur la durée de l'acte de concession. Dans ce cas, ils sont payables au taux de 3%.

Le taux du droit d'enregistrement applicable aux contrats dont la durée de concession dépasse 33 ans est de 4%.

2. Cession et résiliation de baux, sous-baux et cession de droit au bail :

2.1. Les cessions et résiliations de baux :

Les cessions et résiliations de baux sont enregistrées au droit fixe de 1.500 DA (CE article 209).

2.2. Les sous--baux ou sous--locations :

Les sous-baux ou sous-locations sont assujettis aux mêmes droits que le droit de cession au bail d'immeuble.

2.3. Cessions de droit au bail d'immeubles :

2.3.1. Assiette et liquidation :

L'impôt est perçu sur le montant de la somme ou indemnité stipulée par le cédant ou la valeur vénale réelle du droit cédé déterminée par une déclaration estimative des parties, si la convention ne mentionne qu'une indemnité inférieure à ladite valeur vénale réelle du droit cédé (art 221 du CE).

Le droit ainsi perçue est indépendant de celui qui peut être dû pour la jouissance des biens loués.

2.3.2. Taux :

Toute cession d'un droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur le tout ou partie d'immeuble, est soumise à un droit proportionnel de 5% (art 221 du CE).

Exemple 1 :

Soit un contribuable (A) ayant établi avec (B) un acte de location d'un logement à usage d'habitation pour un montant de 180. 000 DA pendant trois ans.

L'acte est soumis à un droit de 1.500 DA.

Exemple 2 :

Soit un contribuable (X) ayant établi avec monsieur (Y) un acte de location d'un local à usage commercial pour un montant de 360.000 DA pendant trois (3) ans. Les dispositions du contrat obligent le locataire à entreprendre des travaux de réparation dont le montant s'élève à 72.000 DA.

La liquidation des droits : $(360.000 + 72.000) \times 2\% = 8.640$ DA

Exemple 3 :

Soit un contribuable (X) ayant établi avec monsieur (Y) un acte de location à vie d'un fonds de commerce pour un montant de 400.000 DA. Le contrat prévoit que (Y) supportera toutes les impositions au titre de la taxe foncière qui n'ont pas été réglées et dont le montant s'élève à 80.000 DA.

La liquidation des droits : $(400.000 + 80.000) \times 10 \times 5\% = 240.000$ DA

SECTION 2 - LES MUTATIONS À TITRE GRATUIT :

Les mutations à titre gratuit sont les transmissions opérées ne comportant en principe la fourniture d'aucune contrepartie pour leurs bénéficiaires.

Elles peuvent résulter du décès (mutation par décès) ou avoir lieu entre vifs (donation).

A. Les mutations par décès :

1- Conditions d'exigibilité du droit de mutation par décès :

1.1. Mutation imposable:

Le droit de mutation par décès atteint toutes les transmissions qui s'opèrent par le décès d'une personne laissant des biens.

1.2. Fait générateur :

C'est le décès qui constitue le fait générateur de l'impôt. Il en résulte que c'est la loi en vigueur à la date du décès qui fixe le tarif des droits à percevoir et, d'une manière générale, permet de résoudre toutes les questions relatives à la liquidation de l'impôt.

2- Assiette de l'impôt :

Le droit de mutation par décès affecte, en vertu du principe de la territorialité de l'impôt, uniquement les biens situés en Algérie.

Par conséquent, ce droit ne frappe pas les immeubles et les meubles corporels ayant leur assiette matérielle à l'étranger.

2.1. L'actif successoral :

2.1.1. Biens taxables :

L'impôt de mutation par décès frappe tous les biens formant le patrimoine du défunt, et qui sont transmis à ses héritiers par le seul fait de son décès.

2.1.2. Valeur imposable des biens :

Les héritiers doivent faire mention dans la déclaration de succession de chaque bien recueilli dans la succession.

Détermination des biens :

a. Meubles meublants :

Ce sont les meubles qui garnissent les demeures du défunt. Il y a lieu de

prendre en considération les meubles compris dans un inventaire dressé après le décès.

A défaut, on doit prendre 10% de l'ensemble des autres biens composant l'actif successoral.

b. Parts d'intérêt dans la société :

Elles sont taxées d'après leur valeur unitaire. Si la société est dissoute dès le décès de l'un des associés, il n'y a pas lieu de faire figurer les parts sociales dans la déclaration.

Dans le cas contraire, c'est à dire si la société continue à survivre malgré le décès d'un des associés, les parts sociales du défunt reviennent aux héritiers et doivent être taxées au titre des droits de mutation par décès.

c. Fonds de commerce :

L'impôt est calculé sur la valeur estimative fournie par les héritiers, soumise au contrôle ultérieur de l'administration fiscale.

d. Immeubles :

L'impôt est calculé au même titre que les fonds de commerce, c'est à dire sur la valeur estimative fournie par les héritiers soumise également au contrôle ultérieur.

2.2. Passif successoral et autres déductions :

La loi fiscale autorise la déduction du passif héréditaire, mais afin d'éviter des fraudes, elle subordonne cette déduction à des conditions rigoureuses :

- la somme à déduire doit exister à la charge personnelle du défunt au jour de l'ouverture de la succession.
- Elle doit résulter d'un titre susceptible de faire preuve en justice.
- Son existence doit être dûment justifiée (CE article 36).

S'il s'agit de dettes commerciales, la preuve de leur existence est apportée conformément aux règles du droit commercial.

Elle peut résulter des livres de commerce ou de la correspondance commerciale.

Déduction non autorisée:

Il s'agit des dettes qui prennent naissance après le décès du défunt, sauf pour ce qui est des frais funéraires; c'est à dire ceux occasionnés pour les funérailles et qui sont déduits à concurrence de 50.000 DA forfaitairement (art 37 du CE).

3. Liquidation des droits :

La liquidation des droits comporte deux opérations :

- d'abord, la détermination de la part de chaque ayant droit;
- ensuite, le calcul de l'impôt.

3.1. Détermination de la part de chaque ayant droit :

Les héritiers sont tenus de déposer en plus de la déclaration, un acte de «FREDHA» établi par le notaire à l'Inspection de l'Enregistrement, lequel acte fait ressortir la part nette de chaque héritier.

3.2. Calcul de l'impôt:

Il comprend les opérations ci-après dans l'ordre :

Application du taux pour chaque part nette :

Les droits de mutation par décès sont perçus au taux de 5% pour la part nette revenant à chaque ayant droit. Toutefois, ce droit est réduit à 3% pour les ascendants, descendants et époux.

Ce droit de 3% s'applique également dans le cas d'actifs immobilisés d'une entreprise, lorsque les co-héritiers s'engagent à poursuivre l'exploitation.

Application des réductions :

Le taux de réduction dont bénéficie chaque héritier sur l'impôt exigible est fixé à 10% par enfants à charge quelque soit leur nombre (CE article 238).

Cette réduction s'applique également aux enfants mineurs du défunt. Toutefois, le bénéfice de la réduction est subordonné à la production, soit:

- d'un certificat de vie, dispensé du timbre et de la formalité de l'enregistrement, pour chacun des enfants vivants des héritiers ou légataires et des représentants de ceux précédés,
- ou d'une expédition de l'acte de décès de tout enfant décédé depuis l'ouverture de la succession.

Remarque :

Sont exonérés du droit de mutation par décès :

- *Les héritiers en ligne directe ascendante, descendante et le conjoint survivant sur l'habitation individuelle ayant été occupée par le défunt ainsi que sur les dépendances immédiates de celles-ci;*
- *les fonds en dépôt à la caisse nationale d'épargne et de prévoyance ou de comptes d'épargne logement revenant aux héritiers en ligne directe ascendants, descendants ou au conjoint survivant.*

4. Qui doit déclarer ?

La liquidation et le paiement des droits sont effectués au vue d'une déclaration détaillée souscrite par les héritiers, légataires ou donataires sur une formule imprimée fournie gratuitement par l'administration fiscale.

Cette déclaration est établie en double exemplaire lorsque l'actif brut successoral (meubles, immeubles, fonds de commerce, part d'intérêt des sociétés etc) atteint 10.000DA (CE article 173).

Exemple :

Mr Abdelhafid, âgé de 79 ans est décédé à son domicile à Alger le 04/02/2014, laissant un patrimoine à ses successeurs suivants : le conjoint, un fils ayant à sa charge deux enfants, une fille mère également de deux enfants.

Au jour du décès, le patrimoine du de cujus se composait comme suit :

- Numéraire 180.000 DA.
- Dépôt au niveau de la caisse d'épargne inscrit au nom du conjoint; 95.000 DA (principal + intérêts).
- 100 actions de 100 dinars dans la bourse des valeurs mobilières : cours de l'action au jour du décès 300 DA.
- Un immeuble situé à Tipaza : 2.100.000 DA.
- Une villa située en FRANCE : 10.000.000 DA.

Les héritiers réclament la déduction d'une somme de 7.000 Dinars, montant de l'impôt de l'année 2013 mis en recouvrement en 2014.

Le bureau compétent est celui d'Alger et précisément à l'inspection d'enregistrement située au domicile du défunt.

Actif successoral soumis à taxation	Montant	Passif successoral à déduire	Montant
Numéraire	180.000 DA	Impôt 2013	7.000 DA
Valeurs mobilières (100 actions à 300 DA)	30.000 DA		
Immeuble	2.100.000 DA		
T O T A L	2.310.000 DA		7.000 DA

Il faut ajouter une valeur forfaitaire de 10 % de l'actif, des meubles meublant s'ils ne sont pas estimés, soit: $2.310.000 \text{ DA} \times 10\% = 231.000 \text{ DA}$

Actif net imposable :

$(2.310.000 \text{ DA} + 231.000 \text{ DA}) - (7.000 \text{ DA} + 50.000 \text{ DA des frais funéraires}) = 2.484.000 \text{ DA}$.

Détermination des quotes parts :

La veuve : $(1/8)$

Le fils et la fille vont se partager les $7/8$ selon le principe sus évoqué «portion de garçon équivaut à celle de deux filles».

Ce qui donne : La part de la mère : $1/8 \times 3/3 = 3/24$.

La part de la fille : $7/8/3 = 7/24$

La part du fils (le double) est : $14/24$.

Application du taux :

La mère : $(2.484.000 \times 3/24) \times 3\% = 9.315$.

Le fils : $(2.484.000 \times 14/24) \times 3\% = 43.470$

La fille : $(2.484.000 \times 7/24) \times 3\% = 21.735$.

Application des réductions d'impôt pour charge de famille :

Le fils : $43.470 - (43.470 \times 10\%) = 39.123$

La fille : $21.735 - (21.735 \times 10\%) = 19.561,5$.

Impôt dû :

$9.315 + 39.123 + 19.561,5 = 68.000\text{DA}$.

Remarques:

Le dépôt au niveau de la CNEP est exonéré car, il est inscrit au nom de la femme du défunt (héritier en ligne directe).

La villa située en France est hors du champ d'application des droits de succession, eu égard au principe de territorialité.

Les successeurs qui ont à leur charge des enfants mineurs bénéficient des réductions d'impôt, de 10%.

B. Les donations :

1. Donations ordinaires:

Les donations entre vifs sont un acte par lequel le donateur donne et irrévocablement la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte.

L'exigibilité du droit de donation est subordonnée à trois conditions :

- Il doit s'agir d'un contrat à titre gratuit;
- le donateur doit se dessaisir immédiatement des biens donnés;
- la donation doit être acceptée par le donataire.

1.1. Assiette de l'impôt :

L'assiette des droits de donation est constituée par la valeur des biens donnés. Toutefois, contrairement aux mutations par décès, l'actif net imposable est égal à l'actif brut sans déduction du passif.

1.2. Calcul de l'impôt :

Les donations entre vifs sont soumises au taux de 5% sans application d'abattement.

Cependant, les donations entre vifs consentis entre ascendants de 1er degré et entre époux, bénéficient de l'exonération du droit d'enregistrement.

Au cas où les donations consistent en des actions ou des parts sociales, les droits d'enregistrement sont perçus au taux prévu à l'article 218 du code de l'enregistrement.

2. Transmission à titre gratuit successive :

Les transmissions successives consenties par une même personne sont assimilées à des déclarations partielles et anticipées de la succession.

A cet effet, les transmissions successives sont passibles des mêmes tarifs et bénéficient des mêmes abattements et réductions applicables en matière de successions.

SECTION 3 - DÉLAIS, LIEU D'ENREGISTREMENT ET PAIEMENT DES DROITS

A. Délais d'enregistrement :

1. Délais applicables aux actes soumis à la formalité :

1.1. Délai général d'un (01) mois:

Les actes soumis obligatoirement à la formalité doivent être présentés en règle générale dans un délai d'un mois à compter de la date de leur établissement.

Doivent être enregistrés dans un délai d'un mois, les actes ci-après :

- les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit de biens immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle, ou cession de droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'immeuble;
- les actes portant mutation de jouissance de biens immeubles et de fonds de commerce;
- les actes constatant la formation, la prorogation, la fusion ou la dissolution d'une société, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de son capital ainsi que les cessions d'actions et de parts sociales;
- les actes constatant le partage et échanges de biens immeubles, à quelques titres que ce soit;

Toutefois, les actes de greffiers, d'agents d'exécution des greffes, ainsi que les décisions judiciaires doivent être présentés dans le mois qui suit leur établissement.

Pour les actes administratifs subordonnés à approbation, le délai commence à courir à partir du jour où cette autorisation est parvenue au fonctionnaire chargé de faire enregistrer l'acte.

1.2. Cas particulier des testaments faits à l'étranger :

Les testaments faits à l'étranger ne peuvent être exécutés sur les biens situés en Algérie, qu'après avoir été enregistrés à l'inspection du domicile du

testateur, s'il en conserve

un, sinon à celle de son dernier domicile connu en Algérie, et dans le cas où le testament contient des dispositions d'immeubles situés en Algérie, il doit être, en outre enregistré à l'inspection du lieu de la situation de ces immeubles, sans qu'il puisse être exigé un double droit.

2. Délai applicable aux mutations par décès :

Le délai pour souscrire la déclaration que les héritiers ou légataires ont à passer des biens à eux échus ou transmis par décès, d'un à compter du jour du décès (CE article 65).

B-Lieu d'enregistrement :

L'enregistrement ne peut être effectué qu'auprès des inspections désignées par le code d'enregistrement compte tenu de la nature juridique de l'acte, de la mutation imposable ou de l'intérêt du contrôle.

1. Règles applicables aux actes :

1.1. Les actes notariés, judiciaires et administratifs :

Doivent être enregistrés à l'inspection des impôts située dans le ressort de la Daïra ou à défaut de la wilaya dont dépend l'étude notariale. Il en va de même pour les exploits d'huissier.

1.2. Les actes extra-judiciaires (actes des agents d'exécution des greffes)

:L'enregistrement peut avoir lieu soit auprès de l'inspection du lieu de leur résidence (professionnelle), soit à l'inspection du lieu où les actes ont été établis.

1.3. Les actes sous seings privés (S..S..P) :

1.3.1. Les actes non soumis obligatoirement à la formalité ou passés à l'étranger :

Ces actes peuvent être enregistrés dans tous les services d'enregistrement indistinctement à travers le territoire national (CE article 78).

1.3.2. Les autres actes soumis obligatoirement à la formalité :

Ils sont enregistrés à l'inspection de l'enregistrement du lieu du domicile de l'une des parties.

Toutefois, il est précisé que la formalité doit être refusée à tout acte (S.S.P) ayant pour objet les biens immeubles ou droits immobiliers, les fonds de commerce ou d'industrie ou de tous éléments les composant, la cession d'action ou de parts de sociétés, les baux commerciaux, les gérances de fonds de commerce ou d'établissements de parts industriels, les actes constitutifs ou modificatifs de sociétés à l'exception des actes (S.S.P) ayant objet le nantissement de fonds de commerce en faveur des banques et établissements financiers.

2. Règles applicables aux mutations par décès :

La déclaration de succession est déposée, quelles que soient la situation et la nature des biens transmis :

- au bureau du domicile si le défunt était domicilié en Algérie;
- au bureau du lieu du décès si le défunt n'était pas domicilié en Algérie;
- au bureau désigné par l'administration si le décès n'a pas eu lieu en Algérie et si le défunt n'était pas domicilié en Algérie.

3.. Règles applicables aux donations :

C'est l'inspection de l'enregistrement du lieu de la situation du bien donné qui est habilitée à recevoir les déclarations de donations.

C. Paiement des droits :

1. Pour les actes :

1.1. Actes sous seings privés :

Les officiers ministériels ne sont tenus de payer que les droits exigés au moment de l'enregistrement; par la suite, un supplément de droit est reconnu exigible, il doit être réclamé aux parties.

Par ailleurs, l'administration est fondée à s'adresser, pour le recouvrement des droits d'enregistrement d'un contrat, à toutes les parties qui y ont figuré. Les parties à l'acte étant en effet solidaires pour le paiement des droits.

Mais, il convient de signaler que, même si le débiteur des droits est désigné de façon impérative, les parties à la convention peuvent déterminer librement le débiteur final de l'impôt.

Toutes les parties figurant sur les actes sont solidaires, en ce qui concerne le paiement des droits exigibles après l'enregistrement.

1.2. Actes publics :

Les notaires, huissiers, greffiers, agents d'exécution des greffes, les secrétaires des administrations centrales et locales sont tenus de verser les droits dûs sur les actes qu'ils présentent à l'enregistrement.

2. Les mutations par décès et les donations :

Les droits doivent être acquittés par les héritiers, légataires, donataires et leurs tuteurs ou exécuteurs testamentaires pour les testaments.

Les cohéritiers sont solidaires, mais l'action de solidarité ne peut être exercée à l'encontre des cohéritiers bénéficiant de l'exemption édictée par la loi fiscale.

CHAPITRE II

LES DROITS D'ENREGISTREMENT APPLICABLES AUX OPERATIONS DE PARTAGE ET D'ECHANGES.

Les droits d'enregistrement qui frappent les mutations à titre onéreux ou à titre gratuit, sont applicables aussi pour certaines opérations juridiques, il s'agit essentiellement des partages et des échanges.

SECTION 1 - LES PARTAGES :

Le partage est un contrat qui vise à mettre fin à une indivision par la répartition du patrimoine indivis entre les co-indivisaires.

Les actes prononçant un partage sont soumis à des règles de taxation comportant un droit de partage et éventuellement un droit de SOULTE.

A. Le partage pur et simple :

C'est le cas d'un copartageant qui reçoit dans son lot des biens d'une valeur égale à ses droits dans la masse des biens à partager.

1. Conditions d'exigibilité :

L'exigibilité du droit de partage est subordonnée à trois conditions :

- existence d'un acte de partage;
- existence et justification d'une indivision;
- existence d'un véritable partage.

2. Assiette de l'impôt :

C'est l'actif net partagé qui servira d'assiette à l'impôt pour les partages de biens meubles et immeubles entre les copropriétaires, cohéritiers et coassociés à quelque titre que se soit.

3. Tarif :

Les partages de biens meubles et immeubles sont soumis à un droit de 1,5% (CE article 244).

B. Le partage avec soulte ou plus value :

1. Définition :

C'est le cas où un copartageant reçoit des biens indivis d'une valeur supérieure au montant de ses droits. Pour rétablir l'équilibre, le bénéficiaire favorisé doit accorder une compensation aux autres copartageants :

- soit par le versement d'une somme d'argent;
- soit en prenant à sa charge une part du passif supérieure à celle qu'il aurait dû normalement supporter.

2. Tarif et liquidation :

Les sommes appelées «soultes» lorsqu'elles subissent le droit de mutation sont déduites de l'actif soumis au droit de partage. Cette mesure s'explique par le fait que les mêmes sommes n'aient pas à subir le droit de partage et le droit de mutation.

Lorsqu'une soulte s'impute sur un immeuble, l'article 246 du CE stipule qu'il sera versé un droit de 5%.

Cependant, les retours de partage de biens meubles sont assujettis à un droit de 2,5% (CE article 245).

Exemple:

En 2014, Messieurs (A) et (B) achètent une machine au prix de 2.000.000 DA. Après un an, ils décident de partager sa valeur à raison de :

1.100.000 DA (A) 900.000 DA (B)

La part de chacun correspondant à ses droits, supposés égaux, dans l'actif net partagé égale à :

$2.000.000 / 2 = 1.000.000$ DA Régime fiscal applicable :

- droit de partage dû : $(2.000.000 - 100.000 \text{ (soulte)}) \times 1.5\% = 28.500$
- droit de mutation applicable à la soulte : $(1.100.000 - 1.000.000) \times 2.5\% = 2500$ DA

SECTION 2 - LES ÉCHANGES :

L'article 413 du code civil définit l'échange comme étant «un contrat par lequel les contractants s'obligent réciproquement à transférer l'un à l'autre la propriété d'un bien autre que l'argent».

Il y a lieu de distinguer au point de vue fiscal entre :

- Les échanges d'un immeuble contre un autre immeuble soumis au droit d'échange;
- Les échanges d'un immeuble contre un meuble soumis au droit de mutation à titre onéreux;
- Les échanges d'un meuble contre un autre meuble.

A. Echange d'un immeuble contre un autre immeuble

1. Le régime de droit commun:

1.1. Droit d'échange :

Il est de 2,5% perçu sur la valeur d'un des lots lorsque les biens échangés sont d'égale valeur (CE article 226).

1.2. Soulte ou plus value d'échange :

Lorsque les immeubles échangés sont d'inégale valeur, l'excédant de la valeur du lot le plus important est normalement compris dans le versement d'une somme d'argent, cette plus-value est imposée au droit de mutation à titre onéreux d'immeubles.

2. Les régimes spéciaux :

- Dans certaines conditions énumérées par l'article 305 du CE, les échanges ruraux peuvent être enregistrés à titre gratuit.
- Les actes relatifs aux échanges et aux acquisitions de biens de toutes nature ainsi qu'aux partages de ces biens avec les particuliers faits par l'Etat sont enregistrés à titre gratuit (CE article 271).

B. Autres échanges :

Les échanges d'un immeuble contre un meuble ou d'un meuble contre un autre meuble sont considérés fiscalement comme une véritable vente.

1- Échange d'un immeuble contre un meuble :

C'est l'immeuble qui est considéré comme étant le bien vendu, le meuble constitue le prix.

Si la valeur de l'immeuble est supérieure, c'est elle qui servira de base pour la liquidation d'un droit de mutation à titre onéreux d'immeuble.

2- Échange d'un meuble contre un autre meuble :

Les biens de même nature sont soumis au même tarif. Il n'est perçu qu'un seul droit sur la valeur du lot le plus fort.

Si le tarif est différent, il sera appliqué le tarif le plus élevé.

Exemple 1 :

Monsieur (X) décide d'échanger avec monsieur (Y) un immeuble évalué à 2.000.000 DA contre un meuble estimé à 1.800.000 DA.

Le droit d'enregistrement sur cette opération est fixé à :
 $2.000.000 \times 5\% = 100.000 \text{ DA}$.

Exemple 2 :

MENOUER Mustaphae marchandise évaluée à 90.000 DA contre une autre marchandise évaluée à 130.000 DA.

Le droit d'enregistrement dû est : $130.000 \times 2,5\% = 3.250 \text{ DA}$.

Exemple 3:

Monsieur (X) décide d'échanger avec monsieur (Y) un immeuble évalué à 200.000 DA contre un autre immeuble évalué à 150.000 DA.

Calcul de soulte de plus--value d'échange :

$$200.000 - 150.000 = 50.000 \text{ DA}$$

Droit applicable à la soulte : $50.000 \times 5\% = 2.500 \text{ DA}$.

Droits d'échange dus : $150.000 \times 2,5\% = 3.750 \text{ DA}$

$$3.750 + 2.500 = 6.250 \text{ DA}$$

SECTION 3 - DÉLAIS D'ENREGISTREMENT ET PAIEMENT DES DROITS :

Les actes constatant les partages et échanges des biens immeubles, doivent être enregistrés dans le délai d'un mois à compter de leur date.

Le paiement s'effectuera avant l'enregistrement aux taux et quotités fixés par la loi.

CHAPITRE III

LES DROITS D'ENREGISTREMENT APPLICABLES AUX SOCIÉTÉS

Tel que stipulé au titre de l'article 416 du code civil :

«La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes physiques ou morales conviennent à contribuer à une activité commune, par la présentation d'apports en industrie, en nature ou en numéraire dans le but de partager le bénéfice qui pourra en résulter, de réaliser une économie ou encore, de viser des objectifs économiques d'intérêt commun. Ils supportent les pertes qui pourraient en résulter».

SECTION 1 - ACTE DE FORMATION DES SOCIÉTÉS :

La création d'une société suppose l'affectation à cette personne morale d'un patrimoine distinct de celui des associés qui forme naturellement la base de l'impôt.

Ce patrimoine est constitué par :

- Les apports purs et simples ;
- Les apports à titre onéreux ;
- Les apports mixtes.

A. Les apports purs et simples :

Les apports purs et simples sont ceux qui confèrent à l'apporteur en échange de sa mise de simples droits sociaux (part d'intérêt ou d'action) exposés à tous les risques de l'entreprise.

1. Tarif et conditions d'exigibilité:

L'article 248 du C.E prévoit que les actes de formation de sociétés sont assujettis à un droit de 0,5% sur le montant global des apports mobiliers et immobiliers effectués à titre pur et simple, sans que ce droit ne puisse être inférieur à 1.000DA.

Toutefois, dans le cas de sociétés par actions, ce droit ne peut être inférieur à 10.000DA et supérieur à 300.000DA.

Pour que ce droit soit exigible, il faut qu'il y ait :

- Apport pur et simple;
- Une véritable société;
- Un acte authentique.

2. Assiette du droit d'apport:

Le droit d'apport est liquidé sur le montant total des apports mobiliers et immobiliers, déduction faite du passif (CE article 24).

B. Apports à titre onéreux :

L'apport à titre onéreux s'analyse comme une véritable vente consentie par l'apporteur à la société et donne par conséquent ouverture au droit de

mutation d'après la nature des biens qui en sont l'objet.

1- Le tarif du droit de mutation :

Le droit de mutation est déterminé suivant les mêmes modalités applicables aux ventes.

2- Assiette :

Le droit de mutation à titre onéreux est perçu sur le prix augmenté des charges ou sur la valeur vénale réelle des biens si elle est supérieure.

C. Apports mixtes :

Un apport est considéré comme mixte, s'il est pur et simple pour partie et onéreux pour le surplus.

Les parties sont admises à déclarer dans l'acte quels sont les biens transmis à titre onéreux.

Si cette déclaration a pour objet des meubles et des immeubles, le tarif relatif aux immeubles est le seul applicable à condition que les meubles ne soient pas estimés article par article dans le contrat.

Remarque :

Le dépôt à la vue et entre les mains du notaire de la moitié (1/2) du montant n'est pas obligatoire pour les contrats constitutifs des sociétés à capital étranger, sous réserve de présentation au notaire d'une attestation de dépôt d'avances auprès d'une banque agréée. (Article 256.1 du CE)

SECTION 2 - ACTES PASSÉS DURANT L'EXISTENCE DE LA SOCIÉTÉ:

A. Modifications apportées au capital social et au statut juridique:

Les plus importantes de ces modifications sont l'augmentation de capital, la réduction et l'amortissement de ce même capital, le changement de type juridique, la prorogation et la fusion.

1- Augmentation de capital :

Il y a augmentation de capital notamment lorsqu'il y a incorporation de bénéfiques, de réserves ou de provisions de toute nature du capital des sociétés ou associations dûment constituées.

1.1. Condition d'exigibilité:

Pour les augmentations de capital des sociétés à capital variable, le droit proportionnel n'est liquidé que sur la fraction du capital social, qui à la clôture d'un exercice social, excède le capital précédemment taxé (CE article 249).

1.2. Assiette :

Le droit d'apport est perçu sur la valeur réelle des apports nouveaux.

1.3. Taux:

Les actes portant augmentation au moyen de l'incorporation des bénéfices, de réserves ou de provisions de toute nature, du capital des sociétés ou associations dûment constituées, sont soumis au droit de 1%.

Remarque:

Les actes ou opération portant augmentation du capital social par l'incorporation de réserves et de bénéfices ne sont pas concernés par l'obligation de déposer à la vue et entre les mains du notaire de la moitié (1/2) du montant de l'acte.

2- Réduction et amortissement de capital :

2.1. Définitions :

La réduction de capital est la diminution opposable aux créanciers sociaux postérieurs du capital de la société.

L'amortissement de capital est le remboursement total ou partiel des apports par prélèvement sur les réserves ou les bénéfices.

2.2. Régime Fiscal:

2.2.1. Réduction de capital :

On distingue entre :

- La réduction par suite de perte qui est enregistrée au droit fixe des actes innomés (1.500 DA) à condition qu'aucun remboursement corrélatif ne soit effectué au profit des associés.
- La réduction opérée par répartition des valeurs sociales qui donne ouverture au droit de partage de 1,5% sur les valeurs attribuées à chaque associé (cette réduction est considérée comme un partage partiel).

2.2.2. Amortissement de capital :

Le droit fixe des actes innomés est le seul exigible sur l'acte constatant l'amortissement du capital (1.500 DA).

3. Changement de type juridique :

Si la transformation de la forme de la société ne donne pas naissance à une société nouvelle, l'acte qui la constate est assujéti au droit fixe des actes innomés (1.500 DA).

Dans le cas contraire, c'est à dire lorsque le changement comporte la dissolution de la société avec création d'une société nouvelle, les droits prévus pour la constitution de sociétés sont exigibles :

- 0,5% pour les apports purs et simples;
- pour les apports à titre onéreux, le droit applicable diffère selon la nature du bien apporté (fonds de commerce, immeuble, droit au bail).

4. Prorogation de la société :

La prorogation d'une société est la prolongation de sa durée de vie. Cette opération est soumise à un régime fiscal différent selon qu'elle intervient avant ou après l'arrivée du terme de la société.

- Si la prorogation est antérieure à l'expiration de la société, l'acte est assujéti au droit de 0,5%, perçu sur l'actif social.
- Dans le cas où la prorogation est postérieure à l'expiration de la durée de vie de la société, ce qui entraîne la création d'une société nouvelle; elle doit donc être soumise au droit d'apport ordinaire applicable au fonds social net, ainsi qu'au droit de mutation à titre onéreux applicable au montant du passif.

5. Fusion de la société :

La fusion de société peut s'opérer :

- Soit par voie d'absorption d'une ou plusieurs sociétés par une société existante;
- soit par voie de dissolution d'une ou plusieurs sociétés qui vont être absorbées par une société spécialement créée pour les absorber.

Dans les deux cas, il y a apport à titre onéreux du fait que la société qui subsiste prend à sa charge le passif des sociétés qui sont dissoutes. Le droit d'apport de 0,5% est liquidé sur la valeur réelle des apports diminués du passif réel ainsi pris en charge, et le droit de mutation à titre onéreux est perçu en faisant application des règles étudiées à propos des apports mixtes.

B- Cession à titre onéreux de droits sociaux et d'obligations :

1-Cession de droits sociaux :

1-1- Régime général :

1-1-1- Tarifs et conditions d'exigibilité du droit :

Les actes portant cession d'actions et de parts sociales sont assujétiés à un droit de 2,5% (C.E. art. 218).

La perception de ce droit est soumise aux conditions suivantes :

- l'existence d'un acte établi pour constater la cession qui constitue une transmission mobilière ;
- l'objet de la cession doit être un véritable droit social, c'est à dire un droit incorporel mobilier distinct des biens sociaux.

1-1-2-Assiette et liquidation :

Le droit est liquidé comme en matière de vente de meubles ordinaires, c'est à dire sur le prix de cession augmenté des charges ou sur la valeur vénale réelle des titres cédés si elle est supérieure.

1-2- Régime particulier :

1-2-1-Condition d'application :

L'article 219 du C.E a institué une présomption, selon laquelle, certaines cessions de droits sociaux sont considérées, au point de vue fiscal, comme ayant pour objet les biens en nature représentés par les titres cédés.

Cette présomption vise :

- Les cessions d'action d'apport effectuées pendant la période de non négociabilité de ces titres.
- Les cessions de parts sociales dans les sociétés dont le capital n'est pas divisé en actions, quand ces cessions interviennent dans les trois ans de la réalisation définitive de l'apport fait à la société.

1-2-2- Liquidation de l'impôt :

Les cessions visées par l'article 219 du C.E sont soumises au régime fiscal prévu pour la vente des biens dont l'apport a été rémunéré par les titres cédés.

2- Cession d'obligations :

Les actes portant cession d'obligations négociables des sociétés sont assujettis à un droit de 1% (C.E.Art.225).

Comme en matière de cession de droits sociaux, ce droit est liquidé sur le prix augmenté des charges ou sur la valeur réelle, si elle est supérieure. (C.E.Art.25 et 218).

Remarque :

Le dépôt à la vue et entre les mains du notaire de la moitié (1/2) du montant est également obligatoire pour les actes portant cession d'actions ou de parts sociales (article 256.1 du CE).

SECTION 3 - ACTES RELATIFS A LA DISSOLUTION ET AU PARTAGE DES SOCIÉTÉS :

A. Actes portant dissolution de sociétés :

Les actes constatant la dissolution d'une société sont soumis obligatoirement à l'enregistrement.

Ces actes donnent ouverture au droit fixe de 3000 DA, lorsqu'ils ne portent aucune transmission de biens entre les associés ou autres personnes (CE article 212).

B. Cession de droits sociaux postérieure à la dissolution et cession de droits sociaux entraînant la dissolution :

1- Cession de droits sociaux postérieure à la dissolution :

Les cessions de droits sociaux intervenues après la dissolution mais avant la fin de la liquidation sont soumises aux mêmes règles que celles consenties avant dissolution.

Au contraire, lorsque la liquidation est terminée, les cessions des droits sociaux sont soumises aux droits de mutations ordinaires au tarif prévu pour chacun desdits biens, à savoir un droit de co-propriété indivis et non pas un droit incorporel mobilier distinct des biens sociaux.

2- Cession de droits sociaux entraînant la dissolution :

Les droits de mutations ordinaires sont également dûs, quand la cession de droits sociaux a pour effet de faire disparaître la société. Tel est le cas de l'acquisition par un des associés des droits de tous les autres ou la cession à un tiers de tous les droits sociaux.

C. Actes portant partage de sociétés :

Les partages de sociétés sont soumis d'une manière générale aux règles ordinaires d'imposition des partages.

SECTION 4 - DÉLAIS D'ENREGISTREMENT DES ACTES ET PAIEMENT DES DROITS :

A. Délai d'enregistrement :

Les actes constatant la formation, la prorogation, la fusion ou la dissolution d'une société, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de son capital ainsi que les cessions d'actions et de parts sociales, doivent être enregistrés dans le délai d'un mois à compter de leur date (CE article 58).

B- Paiement des droits :

Les droits des actes sont payés avant l'enregistrement établi chez les notaires.

Toutefois, sur la demande expresse de la société débitrice, formulée et signée au pied de l'acte constatant la réalisation de l'opération, les droits peuvent être acquittés en trois versements égaux.

Le premier versement est acquitté lors de l'enregistrement de l'acte, les autres fractions sont exigibles d'année en année et doivent être payées dans les vingt (20) jours qui suivent chaque échéance annuelle avec majoration d'un intérêt fixé à 5%.

Cette demande n'est recevable que si elle est accompagnée d'une offre de garantie suffisante.

Exemple :

Une nouvelle société est constituée au cours de l'année N. Les trois associés apportent les éléments suivants :

1er apporteur : Matériel et outillage évalué à 1.646.000 DA dont : 1.500.000 DA à titre pur et simple.

146.000 DA à titre onéreux.

2ème apporteur : un fonds de commerce évalué à 700.000 DA, et du numéraire pour 160.000 DA

3ème apporteur : 300.000 DA à titre pur et simple, soit 1000 actions.

Guide fiscal de l'enregistrement

- après deux ans, le troisième associé cède 200 actions, soit 80 DA pour l'une.
- Eu égard à la situation critique de la société, le conseil d'administration décide la dissolution de cette dernière sans aucune transmission de biens (l'acte de dissolution a été établi par la suite).
Calcul des droits d'enregistrement dus :

Solution :

Apporteurs	Apports	Valeur	TO/PS	Taux	Droits dus
1^{er} apporteur	-Matériel et outillage	1.500.000	P.S	0,5%	7.500
		146.000	TO	5%	7.300
2^{ème} apporteur	-Fonds de commerce	700.000	P.S	0,5%	3500
	-Numéraire	160.000	P.S	0,5%	800
3^{ème} apporteur	- Action	300.000	P.S	0,5%	1.500
Total	-	-	-	-	20.600

Le droit d'enregistrement relatif à la cession de 200 actions : $(200 \times 80) \times 5\%$
= 800 DA.

La dissolution de la société est soumise à un droit fixe de 3.000 DA.

N.B : P.S : pur et simple. TO : à titre onéreux.

CHAPITRE IV

LES ACTES SOUMIS AUX DROITS FIXES.

SECTION 1 - LES DROITS APPLICABLES SUIVANT LA NATURE DES ACTES :

Plusieurs tarifs sont prévus par les dispositions fiscales, ils varient de 1.500 DA à 1.500.000DA.

A. Les actes soumis à un droit de 1.500 DA (CE les articles 208 à 210) :

1. Tous les actes qui ne se trouvent tarifés par aucun article du code de l'enregistrement et qui ne peuvent donner lieu à la perception d'un droit proportionnel;

2. les cessions, subrogations, rétrocessions et résiliations de baux de biens de toute nature à l'exception des dispositions spéciales applicables en matière de fonds de commerce;

3. les transferts de propriétés à titre gratuit effectués par les wilaya ou les assemblées populaires communales au nom des organismes d'habitation à loyer modéré;

4. les transferts de biens, de toute nature opérés entre organismes d'habitation à loyer modéré;

5. les certificats de propriété établis pour la mutation des titres nominatifs;

6. les actes constatant l'attribution d'actif net, faits à un ou plusieurs organismes attributaires par une société d'habitation à loyer modéré (société de crédit immobilier);

7. les actes portant attribution aux membres des sociétés coopératives d'habitation à loyer modéré des maisons ou des logements qui leur sont destinés;

8. les résolutions volontaires ou judiciaires de contrats de ventes de maisons individuelles à loyer modéré construites par la (CNEP) et les sociétés de construction immobilière habilitées ;

9. les cessions amiables d'habitations individuelles à loyer modéré intervenant pendant la durée de remboursement des emprunts contractés en vue de la construction d'un logement;

B. Les actes soumis à un droit de 3.000 DA :

Ce sont les actes de dissolution de sociétés qui ne portent aucune transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes.

C. Les actes soumis à un droit de 1.500.000 DA :

La délivrance d'un agrément pour l'ouverture d'un bureau de liaison non commercial ou de son renouvellement, est soumis au paiement d'un droit pour la contre-valeur en devises convertibles de un million cinq cent mille Dinars (1.500.000 DA).

Ce droit est versé à la caisse du receveur des impôts territorialement compétent, contre la remise d'une quittance, lors de la délivrance de l'agrément ou de son renouvellement.

L'agrément en vue de l'ouverture d'un bureau de liaison non commercial est délivré par le ministère chargé du commerce pour une durée de validité de deux ans renouvelable.

Les conditions et modalités d'ouverture et de fonctionnement des bureaux de liaison sont définies par arrêté du ministre chargé du commerce.

SECTION 2 - LES ACTES ET DÉCISIONS JUDICIAIRES SOMIS AUX DROITS FIXES:

A. La taxe judiciaire d'enregistrement relative aux instances: (article 213. C.E)

Sont assujettis à cette taxe judiciaire d'enregistrement, lorsqu'ils ne contiennent aucune disposition donnant lieu au droit proportionnel ou progressif n'atteignant pas le montant de la taxe édictée ci-après, les jugements et arrêts rendus en matière civile, commerciale et administrative.

Le montant de cette taxe est fixé pour les instances de toute nature, y compris les matières de référer, ainsi qu'il suit :

Devant les tribunaux à :

• Instance de statut personnel	300 DA.
• Affaires commerciales et maritimes	2.500 DA.
• Affaires civiles	500 DA.
• Affaires immobilières	1.000 DA.
• Affaires de référé	1.000 DA.
• Affaires sociales introduites par les employeurs	1.000 DA.
• Affaires sociales introduites par les employés	400 DA.

Les employés dont le salaire est inférieur au double du SMIG sont exonérés.

Devant les cours :

• Appel de statut personne	1.500 DA.
• Appel commercial et maritime	3.000 DA.
• Appel civil	700 DA.
• Appel immobilier	1.500 DA.

Guide fiscal de l'enregistrement

- Appel de référé 2.000 DA.
- Appel social introduit par les employeurs 1.500 DA.
- Appel social introduit par les employés 500 DA.

Les employés dont le salaire est inférieur au double du SMIG sont exonérés.

Affaires administratives :

- Affaires de marchés publics 5.000 DA.
- Autres affaires administratives 1.000 DA.

Devant la cour suprême, le tribunal de règlement des conflits et de conseil d'État :

- Recours personnels, civils et immobiliers 2.000 DA.
- Recours commerciaux et maritimes 5.000 DA.

Appel et recours administratifs :

- Affaires de marchés publics 5.000 DA.
- Autres affaires 1.500 DA.

B. Les actes dressés :

Les actes dressés par les greffiers sont assujettis à la taxe judiciaire d'enregistrement qui est acquittée à la recette des impôts et perçus sur les minutes, attestations ou originaux, au tarif suivant :

- Injonction à payer 350 DA.
- Apposition de scellés 350 DA.
- Procès verbal de transport 350 DA.
- Acte d'émancipation 500 DA.
- Rapport de mer et acte de dépôt 1.000 DA.
- Dépôt d'actes de sociétés 5.000 DA.
- Foliotage de registre de commerce 2.000 DA.
- Acte de KAFALA judiciaire 500 DA.

C. La taxe judiciaire d'enregistrement de 2000 DA :

Il est perçu du demandeur au titre de la taxe judiciaire d'enregistrement, un droit de 2000

DA, sur chacun des actes énumérés ci-après :

- Dépôt de bilan, y compris le procès-verbal de bilan ;
- faillite déclarée;
- règlement judiciaire;

Guide fiscal de l'enregistrement

- conversion du règlement judiciaire en faillite.

D. Les exploits et autres actes dressés :

Les exploits et autres actes dressés par les greffiers en remplacement des huissiers ou des commissaires priseurs sont assujettis à la taxe judiciaire d'enregistrement ainsi qu'il suit :

1. Procès-verbal de constat :350 DA
2. Rédaction du procès-verbal de saisie conservatoire, saisie arrêt et saisie exécution : 350 DA
3. Protêt pour effet de commerce dont la somme est supérieur à 5.000 DA : 350DA
4. Commandement : 350DA
5. Procès-verbal d'offres réelles : 350 DA
6. Signification du jugement d'adjudication avec copie du titre 300 DA
7. Sommations interpellatives 350 DA
8. Constat simple et procès-verbal de constat avec interpellation 500 DA
9. Procès-verbal d'expulsion ou de tentative d'expulsion 500 DA
10. Sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assistance à sa publication 500 DA
11. Toute opposition entre les mains des locataires sur les fermages ou foyers immobiliers de saisie 500 DA
12. Transcription au bureau des hypothèques de la saisie et de la dénonciation de saisie 600 DA
13. Exécution d'obligation pécuniaire par acte 700 DA
14. Encaissement de sommes exigibles ou leur perception du débiteur en vertu d'un jugement ou d'un titre exécutoire 700 DA
15. Rédaction, notification ou signification du commandement expropriatif valant saisie immobilière et sa publication au bureau des hypothèques 1000 DA
16. Procès-verbal de saisie immobilière 1000 DA
17. Rédaction du cahier des charges 1500 DA

E. Les traductions :

Les traductions effectuées par les traducteurs fonctionnaires sont soumises à une taxe judiciaire d'enregistrement fixée comme suit :

1. Pour les traductions simples :
 - Certificats et documents scolaires 200 DA.
 - Documents d'état civil 200 DA.
 - Autres documents administratifs 250 DA.

Guide fiscal de l'enregistrement

- Montant de paiement, effets de commerce ou visas 250 DA.
2. Pour les traductions techniques :
- Actes et titres 350 DA.
 - Jugements et arrêts 350 DA.
3. Traduction d'une signature apposée à quelque titre que ce soit 100 DA.
4. Révision officielle de toutes traductions autres que celles effectuées par les interprètes traducteurs assermentés 200 DA.
5. Assistance prêtée dans tous les actes de greffes, il est perçu un quart de la taxe judiciaire à laquelle l'acte est assujéti sans que le droit puisse être inférieur à 200 DA ni dépasser 350.

F- Majoration forfaitaire :

Une majoration forfaitaire de 50 % sans excéder 1000 DA est appliquée en sus des tarifs visés aux paragraphes ci-dessus, au titre des actes dispensés du timbre de dimension

SECTION 3 - LIEU DE PAIEMENT DES DROITS FIXES :

L'Administration Fiscale (service d'enregistrement) est chargée du contrôle et de la perception des taxes citées ci-dessus.

CHAPITRE V

INFRACTIONS ET SANCTIONS FISCALES

SECTION 1 - LES INFRACTIONS :

Les infractions peuvent être regroupées en deux grandes catégories :

- Défaut total d'accomplissement de leurs obligations par les redevables : non présentation des actes à l'enregistrement ou non déclaration verbale soumise obligatoirement à la formalité.
- Minoration ou dissimulation des bases de l'impôt : insuffisance, dissimulation des prix, omission, indications inexactes... etc.

SECTION 2 - LES SANCTIONS FISCALES :

Il est prévu certaines sanctions applicables aux infractions commises en violation des dispositions du code de l'enregistrement.

A. Défaut ou retard d'enregistrement :

Les notaires, huissiers et commissaires-priseurs qui n'ont pas enregistré leurs actes dans les délais prescrits, paient personnellement une amende dont le montant est fixé pour chaque contravention à :

- Une pénalité de 10% des droits édués si le retard est de un (01) à trente (30) jours;
- une astreinte de 3% par mois ou fraction de mois de retard, lorsque le retard est plus d'un mois sans que la pénalité puisse excéder 25%;
- les héritiers ou légataires qui n'accomplissent pas les procédures d'enregistrement dans les délais sont passibles d'une indemnité fixée à 1 % par mois ou fraction de mois de retard et qui est due à compter du premier jour du mois qui suit la date d'exigibilité des droits auxquels, elle se rapporte.

Cette indemnité ne peut être inférieure à 25.000 DA.

Toutefois, si la déclaration ne donne pas ouverture à aucun droit, les héritiers ou légataires payent une astreinte de 100 DA par mois ou fraction de mois, sans qu'elle puisse être inférieure à 500 DA.

Remarque :

Les actes notariés et extrajudiciaires doivent être détaillés et contenir les renseignements nécessaires pour que l'administration soit à même d'en vérifier l'exactitude et de s'assurer que tous les droits dus au Trésor ont été acquittés par les redevables.

Ils doivent indiquer, en sus de l'état civil, le numéro d'acte de naissance inscrit au registre adhoc de la commune de naissance des parties en cause ou le numéro d'identification statistique de toute personne inscrite au répertoire national des agents économiques et sociaux.

A défaut, la formalité est refusée.

B. Fausse déclaration :

Sont passibles d'une amende égale au double du supplément des droits exigibles sans que cette amende puisse être inférieure à 5.000 DA toute fausse déclaration.

Toute personne complice de manœuvres destinées à éluder le paiement de l'impôt est passible d'une amende égale au double des droits et taxes éludés sans que cette amende ne puisse être inférieure à 10.000 DA.

C. Insuffisance de prix ou d'évaluation :

En cas d'insuffisance de prix ou d'évaluation, le montant des droits éludés ou compromis est majoré de :

- 10% lorsque le montant des droits éludés est inférieur ou égal à 50.000 DA.
 - 15% lorsque le montant des droits éludés est supérieur à 50.000 DA et inférieur ou égal à 200.000 DA.
 - 25% lorsque le montant des droits éludés est supérieur à 200.000 DA.
- En cas d'émission de titre de perception, la pénalité est de 25%.

D. Dissimulation de prix :

La dissimulation de prix est une fraude qui consiste à minorer dans les actes et déclarations présentés à la formalité les prix ou les soultes exprimés par rapports aux sommes réellement convenues. Formellement prouvée, elle est sanctionnée par le versement d'une somme égale au double des droits et taxes éludés, avec minimum de 10.000 DA.

E. Fraude fiscale :

Tout assujetti qui emploie des manœuvres frauduleuses, s'est soustrait ou a tenté de se soustraire en totalité ou en partie à l'assiette, à la liquidation ou au paiement des impôts ou taxes, ainsi que son complice, sont passibles d'une amende pénale de 5.000 DA à 20.000 DA et d'un emprisonnement d'un à cinq ans ou de l'une de ces peines seulement (CE article 119).

Cette amende est aussi applicable lorsque le montant dissimulé excède le dixième de la somme imposable ou un montant des droits égal ou supérieur à 1.000 DA.

En cas de récidive, les amendes tant fiscales que pénales sont doublées.

S'agissant des droits éludés, l'amende encourue dans ce cas est égale au quadruple de ces droits sans pouvoir être inférieure à 5.000 DA.

F. Empêchement au contrôle fiscal :

Toute personne qui met les agents habilités à constater les infractions à la législation fiscale dans l'impossibilité d'accomplir leurs fonctions est punie d'une amende fiscale de 5.000 DA à 50.000 DA.

En cas de récidive, le tribunal peut, en outre, prononcer une peine de six (06)

jours à six (06) mois de prison.

G. Droit de préemption :

L'administration de l'enregistrement est autorisée à exercer, au profit du trésor, un droit

de préemption sur les immeubles, droits immobiliers, fonds de commerce ou de clientèle, droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail d'immeuble, dont elle estime le prix de vente insuffisant en offrant de verser aux ayant droits, le montant de ce prix majoré d'un dixième. (art 38 quinquies CPF)

LES POUVOIRS DE L'ADMINISTRATION ET LES VOIES DE RECOURS ACCORDEES AUX CONTRIBUABLES

L'administration et les contribuables sont les deux parties concernées par les droits et les procédures d'enregistrement. A chacune des parties incombent des droits et des obligations.

SECTION 1 - LES POUVOIRS DE L'ADMINISTRATION :

Les pouvoirs de l'administration s'exercent dans le cadre de la loi :

A.. Les moyens d'action :

Ils sont destinés à assurer le recouvrement de l'impôt.

1. Les recouvrements :

1.1. L'avis à payer :

A défaut de paiement des droits dûs, la créance du trésor est notifiée au redevable au moyen d'un ou plusieurs avis.

Si les débiteurs refusent de se libérer, l'administration entame les poursuites, habituellement par la notification d'un titre de perception.

1.2. Le titre de perception :

En vertu du principe de l'exécution d'office dont bénéficie la puissance publique, l'administration émet un titre immédiatement exécutoire : Le titre de perception

2. Les procédures de redressement :

L'administration a la possibilité d'établir l'insuffisance des prix exprimés ou des évaluations fournies par les parties. Elle s'efforce d'obtenir à l'amiable la reconnaissance de l'insuffisance et le paiement des droits dus.

A défaut, elle sollicite l'avis de la commission de conciliation de la wilaya et au vu de cet avis émet un titre de perception pour le recouvrement des droits.

2.1. Phase amiable :

Si la vérification postérieure à l'enregistrement fait ressortir que le prix ou la valeur déclarée paraît inférieur à la valeur vénale, l'administration invite les redevables à une transaction amiable sur l'insuffisance relevée.

Dans le cas contraire, l'administration doit entamer la procédure de conciliation, au cours de laquelle le dossier doit être soumis à l'examen de la commission de conciliation.

Cette commission, instituée auprès de chaque direction des impôts de wilaya, est composée

des membres suivants :

- Directeur des impôts de wilaya : Président;
- Inspecteur de l'enregistrement;
- Inspecteur des affaires domaniales et foncières;
- Receveur des contributions diverses;
- Inspecteur des impôts;
- Notaire désigné par le président de la chambre régionale des notaires concernée;
- Représentant de l'administration de la wilaya. (art 38 quater A du CPF)

2.2. Phase de conciliation:

Cette saisine peut déboucher sur deux cas de figure :

- La commission parvient à un accord avec l'assujetti, celui-ci souscrit immédiatement une soumission qui l'engage à payer les droits dus sur la différence constatée,
- Aucun accord n'a été obtenu (refus ou absence de l'intéressé).

La commission émet un avis à la majorité de voix qui est notifié au redevable par lettre recommandée, avec accusé de réception.

Dans les vingt jours de la notification de l'avis, le rehaussement peut être effectué d'office et notifié au contribuable par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le contribuable n'acquiesce pas dans les dix (10) jours les droits et pénalités qui lui sont réclamés, il est délivré à son encontre un titre de perception.

B. Les poursuites :

Lorsque l'impôt n'a pas été acquitté par le redevable, les poursuites peuvent être engagées.

L'opposition ne peut y faire des obstacles, sauf à fournir des garanties.

SECTION 2 - LES VOIES DE RECOURS ACCORDÉES AUX CONTRIBUABLES :

Lorsque l'action de l'administration est déclenchée, le contribuable dispose de deux voies de recours :

A. Le recours judiciaire :

En cas de rejet de l'opposition adressée au bureau d'enregistrement par lettre recommandée, le contribuable peut s'adresser à la chambre administrative de la cour dans le délai de quatre (04) mois de la réception du titre de perception.

Le redevable peut surseoir au paiement de la somme principale contestée s'il le demande dans son opposition en fixant le montant du dégrèvement auquel il prétend ou en précisant les bases, à condition qu'il offre des garanties suffisantes.

B. Le recours gracieux :

Le recours gracieux concerne les demandes tendant à obtenir de la bienveillance de l'administration fiscale, la remise ou la modération des pénalités fiscales.

Les demandes doivent être adressées sur papier libre au :

- Directeur des Impôts de Wilaya, après avis de la commission instituée à cet effet, à l'échelon de la wilaya lorsque le montant de la pénalité est inférieur ou égal 5.000.000 DA.

- Directeur Régional des Impôts après avis de la commission instituée à cet effet à l'échelon régional lorsque le montant de la pénalité excède 5.000.000 DA.

On relève que les décisions prises par le Directeur des Impôts de Wilaya sont susceptibles de recours devant la Direction Régionale des Impôts territorialement compétente.

CHAPITRE VII

LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION :

La taxe de publicité foncière est une taxe perçue à l'occasion de l'exécution de la formalité de publicité foncière dans les conservations foncières, pour :

Les actes et décisions judiciaires portant mutation, constitution ou déclaration de droit de propriété immobilière ou tous documents soumis à la publicité foncière en vertu de la législation en vigueur;

- les inscriptions d'hypothèque légales, conventionnelles, ou de droit d'affectation hypothécaire;
- les actes des subrogations, réductions et radiations totales ou partielles portées en marge des inscriptions existantes.

SECTION 2 - TAUX D'IMPOSITION :

Le taux de la taxe est fixé comme suit :

- 1 % calculé sur la valeur de l'immeuble ou des immeubles, déclarée dans le document à publier, pour les actes, même assortis d'une condition suspensive et les décisions judiciaires portant ou constatant entre vifs, une mutation ou constitution de droits réels immobiliers, divis ou indivis, autres que les privilèges et hypothèques, ainsi que les actes de promesse de vente, dans lesquels doivent être mentionnés, à peine de refus, le prix de vente convenu et le délai fixé par les parties pour la réalisation de ladite vente;
- 0.50% calculé sur la valeur de l'immeuble ou des immeubles, déclarée dans le document à publier pour les actes et décisions judiciaires déclaratifs, les baux et les quittances ou cessions de loyers ou fermage non échus et les actes dressés;
- Un droit fixe de 6.000 DA, pour les inscriptions d'hypothèque légale, conventionnelles ou de droits d'affectation hypothécaire et leur renouvellement, ainsi que les mentions de subrogation, réductions et radiation totale ou partielle portées en marge des inscriptions existantes;
- Un droit fixe de 2.000 DA pour: Les attestations de transmission par décès, ainsi que les déclarations ou élections de commandes ou d'ami, les adjudications à la folle enchère et surenchère, les actes de partage constatant l'attribution de biens adjugés avec promesse, d'attribution et les certificats de possession établis en application des dispositions de l'article 39 de la loi n°90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière;
- Des droits fixes au titre d'une immatriculation définitive consécutive à immatriculation provisoire des immeubles cadastrés au livre foncier, fixés comme suit:

Guide fiscal de l'enregistrement

a. Lots bâtis compris dans un immeuble en copropriété :

Superficie	Taxe Applicable
Inférieure à 100 m ²	3.000 DA
De 100 m ² à 200 m ²	4.500 DA
Supérieure à 200 m ²	6.000 DA

b. Terrains nus ou construits

Superficie	Taxe Applicable	
	Terrains nus	Terrains construits
Inférieure à 1000 m ²	3.000 DA	6.000 DA
De 1000 m ² à 3000 m ²	4.500 DA	9.000 DA
Supérieure à 3000 m ²	6.000 DA	12.000 DA

c. Terrains agricoles

Superficie	Taxe applicable
Inférieure à 5 hectares	3.000 DA
De 5 hectares à 10 hectares	6.000 DA
Supérieure à 10 hectares	9.000 DA

- Des droits fixes au titre d'une immatriculation définitive des immeubles cadastrés au livre foncier, opérée directement au bénéfice du titulaire du titre de propriété préexistant dûment publié, comme suit :

a. Lots bâtis compris dans un immeuble en copropriété:

Superficie	Taxe Applicable
Inférieure à 100 m ²	750DA
De 100 m ² à 200 m ²	1.500 DA
Supérieure à 200 m ²	2.250 DA

b. Terrains nus ou construits :

Superficie	Taxe Applicable	
	Terrains nus	Terrains construits
Inférieure à 1000 m ²	750 DA	1.500 DA
De 1000 m ² à 3000 m ²	1.500 DA	2.250 DA
Supérieure à 3000 m ²	2.250 DA	3.000 DA

c. Terrains agricoles :

Superficie	Taxe Applicable
Inférieure à 5 hectares	750 DA
De 5 hectares à 10 hectares	1.500 DA
Supérieure à 10 hectares	2.250DA

- Un droit fixe de 1.500DA pour la délivrance du certificat d'immatriculation foncière provisoire requis à la demande des intéressés, consécutivement à la première formalité du livre foncier.

Remarque :

Il n'est dû qu'une seule taxe proportionnelle sur l'acte principal et ses annexes éventuelles qui ne donnent pas ouverture à une taxe proportionnelle d'un montant supérieur.

Il ne peut être perçu moins de 2.000 DA pour les formalités qui ne produisent pas 2.000 DA de taxe proportionnelle.

Les actes non assujettis au paiement de la taxe proportionnelle supportent une taxe de 2.000 DA si la publicité n'est pas requise, en même temps que celle de l'acte passible de la taxe proportionnelle, à moins qu'ils ne contiennent pas augmentation des prix, valeurs, sommes ou créances exprimées, énoncées, évaluées ou garanties auquel cas, la taxe proportionnelle est perçue seulement sur le montant de cette augmentation.

Lorsqu'il ne contient pas une disposition soumise à la taxe proportionnelle, l'acte portant complément, interprétation, rectification d'erreurs matérielles, acceptation, renonciation pure et simple, confirmation, approbation, homologation, rectification, résiliation des conditions suspensives ou réalisation d'une promesse de vente, est soumis au droit fixe de 2.000 DA.

Guide fiscal de l'enregistrement

SECTION 3 - ASSIETTE ET LIQUIDATION :

A. Les baux :

Pour les baux, la liquidation s'effectue sur le montant cumulé de toutes les années à courir.

B. La nue propriété et l'usufruit :

Pour la nue propriété et l'usufruit, constitués à vie, les règles suivantes sont appliquées:

- Si l'usufruitier à moins de vingt (20) ans révolus, l'usufruit est estimé aux sept-dixièmes (7/10) et la nue-propriété aux trois-dixièmes (3/10) de la valeur de l'immeuble ;
- au delà de vingt (20) ans, cette proportion est diminuée pour l'usufruit et augmentée pour la nue-propriété d'un dixième (1/10) pour chaque période de dix (10) ans, sans fraction ;
- à partir de soixante dix (70) ans révolus de l'âge de l'usufruitier, l'usufruit est estimé à un dixième (1/10) de la nue-propriété aux neuf-dixièmes (9/10).

L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé aux deux dixièmes (2/10) de la valeur de l'immeuble pour chaque période de dix (10) ans de la durée de l'usufruit sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier.

C. Le droit de jouissance :

Pour le droit de jouissance prévu par la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987, la taxe est liquidée aux six dixièmes (6/10) de la valeur de l'immeuble, abstraction faite de l'âge.

D. Les échanges :

La taxe est assise sur la valeur de l'ensemble des immeubles ou droits immobiliers échangés.

Lorsque l'une des parties à l'acte d'échange est exonérée, la taxe due assise sur la valeur de l'immeuble revenant à l'autre partie.

En cas d'échange d'un immeuble contre un bien mobilier, la taxe est liquidée sur la valeur déclarée de l'immeuble.

E. Le Partage :

Pour les actes de partage, lorsqu'une partie est exonérée, la taxe due est liquidée sur la valeur de l'immeuble revenant aux copartageants.

En cas de partage juridique, le copartageant qui demande la publicité de sa part uniquement n'est redevable que de la taxe relative à cette part.

Remarque :

Pour le percepteur de la taxe de publicité foncière, il est fait abstraction des fractions de sommes aux valeurs inférieures à 10 DA.

SECTION 4 - EXONÉRATIONS ACCORDÉES :

Sont dispensés de la taxe de publicité foncière :

- Toutes les formalités de publication et d'inscription dont les frais incombent à l'Etat, la wilaya, la commune, les établissements publics à caractère administratif placés sous leur tutelle ;
- Les actes établis et les formalités effectuées en application de la législation relative aux biens WAKFS ;
- Les actes relatifs aux acquisitions immobilières faites par les banques et les établissements financiers régis par l'ordonnance n°03-11 du 26/ 08/2003 relative à la monnaie et au crédit, dans le cadre d'un leasing immobilier ou tout autre crédit immobilier assimilé, destiné au financement d'investissements effectués par des opérateurs économiques pour usage commercial, industriel, agricole ou pour l'exercice de professions libérales ;
- Les inscriptions et radiations des hypothèques opérées au profit des banques et des institutions financières :
 - en garantie des prêts consentis aux exploitants agricoles pour le financement de leurs activités agricoles ;
 - en garantie des prêts à la construction de logements consentis à des particuliers, individuellement organisés en coopératives immobilières ;
- Les actes établis, à titre de régularisation, en application de l'article 86 de la loi n° 90-25 du 18/11/1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière, des opérations initiées dans le cadre de l'ordonnance n°74-26 du 20/02/1974 portant constitution de réserve foncière au profit des communes ;
- Les actes dressés et les formalités effectuées dans le cadre de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Les formalités d'inscription, de subrogation, de réduction et de radiation des privilèges légaux ;
- Toutes les formalités requises par un assisté judiciaire ;
- Les actes et documents passés par des associations mutualistes ;
- La publicité des actes relatifs à l'établissement des servitudes prévues par la législation en vigueur sur l'électricité et le gaz ;
- Les actes portant acquisition , par des promoteurs publics ou privés, de terrains d'assiette devant servir à la réalisation de programmes de logements bénéficiant du soutien financier du trésor public et notamment les logements sociaux participatifs, les logements en location –vente et l'habitat rural ;
- Les actes portant vente de locaux à usage d'habitation neufs réalisés par des promoteurs publics ou privés dans le cadre des programmes de logements bénéficiant de soutien financier du trésor public et notamment les logements sociaux participatifs, les logements en location – vente et l'habitat rural ;
- Les actes de subrogations conventionnelles au droit d'hypothèque au profit des banques et des établissements financiers dans le cadre des opérations de refinancement hypothécaire ;

Guide fiscal de l'enregistrement

- Les actes que les coopératives immobilières créées dans le cadre de l'ordonnance n°76-92 du 23 octobre 1976 sont amenées à établir conformément à l'objet pour lequel elles ont été constituées ;
- Les actes portant vente aux épargnants par les organismes publics dans le cadre de l'épargne- logement ;
- Les actes d'échange portant sur des terres agricoles ou à vocation agricole ;
- Les actes de cession entre coindivisaires portant sur les terres agricoles ou à vocation agricole ;
- Les actes portant transfert de propriété établis à titre de régularisation dans le cadre de l'assainissement du patrimoine immobilier, détenus par les entreprises et établissements publics ;
- Les cessions de biens immobiliers à usage d'habitation, effectuées dans le cadre du décret n°03-269 du 07/08/2003, fixant les conditions et modalités de cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI), mis en exploitation avant le 1er Janvier 2004 ;
- Les cessions des actifs des entreprises publiques et des EPIC dissous, au profit des travailleurs, ainsi que celles effectuées dans le cadre des opérations de privatisation;
- Les titres de propriété établis, en cas d'opération collective d'enquête foncière, dans le cadre de la loi n°07-02 du 09 Safar 1428 correspondant au 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière;
- La première formalité, au livre foncier, relative aux locaux à usage d'habitation cadastrés, appartenant aux offices de promotion et de gestion immobilière, cessibles dans le cadre du décret exécutif n° 03- 269 du 8 Joumada Ethania 1424 correspondant au 7 août 2003 fixant les conditions et modalités de cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière mis en exploitation avant le 1er janvier 2004.

SECTION 5 : - DÉLAIS D'ACCOMPLISSEMENT DE LA FORMALITÉ :

Les délais d'accomplissement de la formalité sont fixés comme suit: 1. Pour les attestations de transmission par décès, trois (03) mois à compter du jour où le rédacteur d'acte a été requis.

Ce délai est porté à cinq (05) mois si l'un des intéressés est domicilié à l'étranger.

La responsabilité civile des nouveaux titulaires de droits réels peut être engagée si le rédacteur d'acte est requis plus de six (06) mois après le décès.

2. Pour les décisions judiciaires, trois (03) mois du jour où elles sont devenues exécutoires.

3. Pour les autres actes et documents, trois (03) mois de leur date. Au cas où la publicité doit être opérée dans deux ou plusieurs conservations foncières, les délais sont prorogés de quinze (15) jours francs pour chaque conservation

foncière, en sus de la première.

SECTION 6 - PAIEMENT DE LA TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE :

La taxe de publicité foncière est à la charge de l'acquéreur ou du bénéficiaire du droit à publier. Elle est payée par le requérant et perçue d'avance par le conservateur foncier.

En matière d'inscriptions d'hypothèque légale, conventionnelle ou de droit d'affectation hypothécaire et leur renouvellement ainsi que les actes de subrogation, réduction totale ou partielle, portées en marge des inscriptions existantes, la taxe est à la charge du bénéficiaire du prêt garanti.

Cette taxe applicable à la première formalité au livre foncier, relative aux immeubles cadastrés, est payable lors de la remise du livret foncier, au titulaire.

La taxe et la pénalité payée ne sont pas restituables, sauf en cas d'erreur du conservateur foncier.

Pour les contrats de concession des biens domaniaux régies par le dispositif de l'ordonnance n°01-03 du 20 août 2001, modifiée et complétée, relative au développement de l'investissement, la taxe de publicité foncière peut être fractionnée et acquittée annuellement à la demande du contribuable, sur la durée de l'acte de concession.