

Annexe la note commune N°23/2014

Exemples d'application

Exemple n°1 :

Supposons que Monsieur "X" possède un terrain agricole situé dans une zone agricole acquis en date du 10 mars 2007 dans le cadre d'une donation qui lui a été faite par son père, qui lui-même l'a acquis par donation faite par sa mère en date du 15 Mai 2003. Supposons aussi que cette dernière l'ait acheté le 21 juin 2000 pour un prix de 200.000 D.

Supposons que Monsieur "X" ait cédé le terrain agricole à un promoteur immobilier en date du 20 février 2014 pour un prix de 1. 200.000D.

Dans ce cas, l'opération de cession est soumise à l'impôt sur le revenu au titre de la plus value immobilière puisque la cession du terrain agricole a été faite à un promoteur immobilier et la plus-value immobilière provenant de la cession en question est déterminée comme suit :

- **Période de détention** : Du 21 juin 2000 au 20 février 2014 :
13ans et 8 mois soit :

$$(13 \times 360) + 8 \times 30 = \mathbf{4920 \text{ jours}}$$

- **Actualisation du prix d'achat**

$$200.000 \text{ D} + \frac{200.000 \times 4920 \times 10}{360 \times 100} = \mathbf{473.333,330 \text{ D}}$$

- **Détermination de la plus-value imposable**

$$1.200.000 \text{ D} - 473.333,330 \text{ D} = \mathbf{726.666,670 \text{ D}}$$

- **Calcul de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière**

Du fait que la période de détention dépasse 5 ans, l'impôt est calculé au taux de 10% soit :

$$726.666,670 \text{ D} \times 10\% = \mathbf{72.666,670 \text{ D}}$$

Exemple n°2 :

Supposons qu'en date du 31 mars 2014, Monsieur "Y" ait cédé l'usufruit d'un immeuble bâti au profit de son frère âgé de 29 ans à un prix de 350.000D. Si on suppose que ledit immeuble ait été acquis en date du 1^{er} janvier 2010 pour une valeur de 250.000 D et ait donné lieu au paiement des droits d'enregistrement d'un montant de 15.000D.

Dans ce cas, s'agissant d'une cession d'un usufruit, la plus-value immobilière soumise à l'impôt est déterminée comme suit :

- Calcul du prix d'acquisition de l'usufruit

L'âge du bénéficiaire étant de 29 ans, soit moins de 30 ans révolus, le prix de revient de l'usufruit est calculé sur la base de 6/10 de la valeur de la propriété soit :

$$250.000 \text{ D} \times 6/10 = \mathbf{150.000 \text{ D}}$$

- Calcul de la période de détention

Du 1^{er} janvier 2010 au 31 mars 2014 : 4 ans et 3 mois soit :

$$(4 \times 360) + 3 \times 30 = \mathbf{1530 \text{ jours}}$$

- Coût de revient actualisé

$$150.000 \text{ D} + \frac{150.000 \text{ D} \times 10 \times 1530}{360 \times 100} = \mathbf{226.575 \text{ D}}$$

- La plus-value imposable

$$350.000 \text{ D} - 226.575 \text{ D} = \mathbf{123.425 \text{ D}}$$

- Impôt dû

Etant donné que la période de détention est **inférieure à 5 ans**, l'impôt est calculé au taux de **15%** soit :

$$123.425 \text{ D} \times 15\% = \mathbf{18.513,750 \text{ D}}$$

Exemple n°3 :

Reprenons les données de l'exemple n°2 et supposons que les services du contrôle aient révisé le prix d'acquisition de l'immeuble par Monsieur "Y" pour le fixer à 320.000D, et que le complément des droits d'enregistrement sur la valeur révisée, s'élève à 4.200D.

Dans ce cas, la plus-value provenant de l'opération de cession est calculée comme suit :

- valeur de l'usufruit

$$324.200 \text{ D} \times 6/10 = \mathbf{194.520 \text{ D}}$$

- Coût de revient actualisé

$$194.520 \text{ D} + \frac{194.520 \text{ D} \times 10 \times 1530}{360 \times 100} = \mathbf{277.191 \text{ D}}$$

- Plus- value révisée

$$350.000 \text{ D} - 277.191 \text{ D} = \mathbf{72.809 \text{ D}}$$

- Impôt dû

$$72.809 \text{ D} \times 15\% = \mathbf{10.921,350\text{D}}$$

Exemple n°4 :

Soit une personne physique qui a cédé en date du 21 juin 2014 un local réservé à l'exercice d'une activité professionnelle pour un montant de 850.000 D.

On suppose que ledit local ait été construit le 1er août 2010 sur un terrain acquis le 20 juin 2008 pour un prix global de 185.000 D et qu'en absence de pièces justificatives des frais de la construction, la valeur de ces frais ait été évaluée sur la base de l'expertise d'un expert auprès des tribunaux à la date de l'achèvement de la construction, soit le 1er août 2010 à 250.000 D.

Dans ce cas, la plus value imposable est déterminée comme suit :

- Calcul de la période de détention de la terre

Du 20 juin 2008 au 21 juin 2014 : 6 ans soit :

$$(6 \times 360) = 2160 \text{ jours}$$

- Calcul de la période de détention de l'immeuble bâti

Du 1^{er} aout 2010 au 21 juin 2014 soit : 3 ans, 10 mois et 20 jours
(3 x360) + (30 x10) + 20 =1400 jours

- Coût de revient actualisé pour la terre

$$185.000 \text{ D} + \frac{185.000 \text{ D} \times 10 \times 2160}{360 \times 100} = \mathbf{296.000 \text{ D}}$$

- Coût de revient actualisé pour l'immeuble bâti

$$250.000 \text{ D} + \frac{250.000 \text{ D} \times 10 \times 1400}{360 \times 100} = \mathbf{347.222,220 \text{ D}}$$

- La plus-value imposable

$$850.000 \text{ D} - (296.000 + 347.222,220) \text{ D} = \mathbf{206.777,780 \text{ D}}$$

- Impôt dû

Etant donné que la période de détention est **inférieure à 5 ans**, l'impôt est calculé au taux de **15%** soit :

$$206.777,780 \text{ D} \times 15\% = \mathbf{31.016,670 \text{ D}}$$