03.11.2016 16072

N° MEFP-MRUHCV

REPUBLIQUE DU SENEGAL
****
MINISTERE DE L'ECONOMIE
DES FINANCES ET DU PLAN
*****

Dakar, le

Arrêté interministériel portant application de l'article 23 de la loi n°2015-20 du 24 novembre 2015 instituant un régime fiscal et douanier dérogatoire pour les promoteurs immobiliers engagés dans un programme de construction d'immeubles à usage de logement agréé par l'Etat

LE MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DU PLAN

LE MINISTRE DU RENOUVEAU URBAIN, DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE

Vu la Constitution ;

Vu la loi organique n° 2011-15 du 8 juillet 2011 portant loi organique relative aux lois de finances ;

Vu la loi n° 2012-31 du 31 décembre 2012 portant Code général des Impôts, modifiée ;

Vu la loi n° 2012-32 du 31 décembre 2012 modifiant certaines dispositions législatives relatives aux régimes fiscaux particuliers ;

Vu loi n°2015-20 du 24 novembre 2015 portant loi de finances rectificative pour l'année 2015 ;

Vu le décret n° 2014-1171 du 16 Septembre 2014 portant organisation du Ministère de l'économie des finances et du plan ;

Vu le décret n° 2014-845 du 6 juillet 2014 portant nomination du Premier ministre ;

Vu le décret n° 2015-855 du 22 juin 2015 portant Composition du Gouvernement ;

Vu le décret n°2014-853 du 9 juillet 2014 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, la Primature et les Ministères, modifié ;

Vu le décret n° 2014-872 du 22 juillet 2014 relatif aux attributions du Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan ;

Vu le décret n°2014-875 du 22 juillet 2014 relatif aux attributions du Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie ;

Vu le décret n° 2014-897 du 22 juillet 2014 relatif aux attributions du Ministre délégué auprès du Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan, chargé du Budget ;

Sur le rapport du Directeur général des Impôts et des Domaines ;

ARRETENT

Article premier : Le présent arrêté fixe les modalités d'application de l'article 23 de la loi n° 2015-20 du 24 novembre 2015 portant loi de finances rectificative pour l'année 2015 qui prévoit un régime fiscal et douanier dérogatoire au droit commun pour les promoteurs immobiliers engagés dans un programme de construction d'immeubles à usage de logement agréé par l'Etat.

Article 2. Définitions.

Au sens de la loi visée à l'article 1er, les expressions suivantes ont la signification indiquée ci-après.

- **Promoteur immobilier** : un opérateur qui est lotisseur-constructeur. Il acquiert légalement du foncier, conçoit ou fait concevoir son projet d'habitat, mobilise le financement nécessaire à la réalisation du projet, réalise ou fait réaliser les travaux, commercialise ses unités d'habitation et suit le recouvrement de ses créances ;

- **Programme de logements agréé** : programme d'habitat social ou tout programme prévoyant la construction, en vue de leur vente, d'au moins cent (100) logements ou nécessitant des investissements d'un montant minimal d'un milliard cinq cent millions (1.500.000.000) de francs CFA, non compris le coût du foncier, et bénéficiant de l'agrément délivré suivant les conditions fixées par le présent arrêté ;

- **Régime dérogatoire** : le régime fiscal et douanier prévu par la loi susvisée, à l'exclusion de tout autre ;

- **Sous-traitant** : toute personne physique ou morale exécutant pour le compte du promoteur des travaux d'aménagement ou de construction dans le cadre du projet agréé.

Article 3. Modalités d'agrément.

Sont éligibles au régime de faveur, les promoteurs immobiliers disposant d'un programme de logements répondant aux limites prévues à l'article 2 et réalisable dans un délai maximal de trente-mois (30) mois.

Pour bénéficier dudit régime, le promoteur doit, préalablement au début des travaux, soumettre à la Commission d'agrément et de contrôle prévue à l'article 7 ci-après, un dossier composé des pièces suivantes :

- demande d'agrément adressée au Ministre en charge des Finances ;
- attestation d'agrément pour les promoteurs immobiliers privés délivrée par la « Commission d'agrément des promoteurs immobiliers privés pour les constructions de logements sociaux et de suivi de la mise en œuvre des programmes » ;

- les statuts de la personne morale ou une copie de la carte d'identité et du Registre de Commerce et du Crédit mobilier pour les personnes physiques ;
- un quitus fiscal de moins de trois mois ;
- un descriptif technique du projet ;
- les informations relatives à l'assiette foncière ciblée pour le projet (plan de situation, superficie, propriétaire, mode d'acquisition prévu) ;
- les justificatifs de la capacité financière de réaliser le projet ou un engagement ferme d'une institution financière à le financer ;
- un devis estimatif listant les quantités de matériels et matériaux nécessaires pour la réalisation du projet et faisant apparaître le coût prévisionnel des travaux et services prévus pour le projet ;
- une étude financière du projet comprenant une étude de faisabilité indiquant le coût estimatif du projet, ainsi que la structure des prix de vente « avec » et « sans » les avantages fiscaux et douaniers.

Après instruction, la Commission délivre au bénéficiaire dont le dossier est jugé recevable un agrément signé par le Ministre en charge des Finances auquel sont annexées les quantités de matériaux reconnus comme nécessaires au projet. Ces annexes sont signées par le ministre et complètent l'agrément.

Article 4. Modalités de suspension de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'agrément du Programme au bénéfice du régime prévu donne droit à la suspension de la taxe sur la valeur ajoutée sur les intrants visés dans la loi, dans la limite des quantités et des montants approuvés dans l'annexe à l'agrément.

Les factures délivrées par les fournisseurs de biens et services au bénéficiaire du projet sont libellées toutes taxes comprises (TTC) et doivent être présentées au visa de la Direction générale des Impôts et des Domaines pour la matérialisation de la suspension de la TVA.

Les factures adressées aux sous-traitants doivent être remises aux promoteurs agréés qui se chargent d'y faire apposer le visa en suspension.

Les factures des sous-traitants adressées aux promoteurs doivent spécifier les montants relatifs aux intrants ayant bénéficié de la suspension de taxe sur la valeur ajoutée et la taxe facturée ne doit porter que sur le coût de la prestation.

Les matériels et matériaux importés seront déclarés sous le code régime C139 : « Mise à la consommation dans le cadre du nouveau Code des Investissements », et leur traitement domicilié auprès de deux vérificateurs désignés à cet effet. Le Directeur général des Douanes pourra, toutefois, prendre des mesures appropriées en vue de mettre en place un dispositif spécifique de suivi, notamment un code régime ad hoc.

L'exonération de la TVA suspendue ne sera définitivement acquise que sur production de l'arrêté du Ministre, prévu à l'article 5, alinéa 4 du présent arrêté.

Les véhicules et autres matériels susceptibles d'être réexportés, sont admis sous le régime de l'admission temporaire.

Article 5. Modalités d'exonération de la taxe suspendue.

A la fin de la réalisation des logements prévus dans le programme, le promoteur doit requérir auprès du Ministre chargé des Finances l'exonération définitive de la taxe qui a été suspendue. A cet effet, il saisit la Commission visée à l'article 3 pour faire constater l'effectivité de la réalisation du projet.

La Commission procède à un contrôle sur pièces et sur site de la réalisation effective du projet agréé selon les normes requises. Elle dresse un procès-verbal de ses constatations.

Le procès-verbal est signé par tous les membres de la Commission ainsi que par le représentant légal du promoteur.

Sur la base du procès-verbal, le ministre en charge des Finances prend un arrêté consacrant l'exonération définitive de la taxe ayant été suspendue, ainsi que l'autorisation du bénéfice définitif des autres avantages fiscaux.

Article 6 : Autres avantages fiscaux.

Les acquisitions foncières faites par le promoteur relativement à l'assiette du projet agréé sont enregistrées à un taux réduit de moitié. A cet effet, la décision accordant l'agrément au promoteur doit être expressément visée dans l'acte de vente. Les sanctions prévues en cas de manquements à la législation restent toutefois applicables, notamment le rappel des droits, pénalités et intérêts.

Lors de l'inscription de la mutation de l'immeuble au profit du promoteur, une clause relative à la réduction des droits sera inscrite. Elle ne sera levée qu'après que l'exonération pour la Taxe sur la valeur ajoutée a été accordée.

La réduction de l'Impôt sur les sociétés, qui porte uniquement sur les résultats réalisés sur le projet agréé, n'est définitivement acquise au promoteur immobilier dont le programme aura été agréé qu'après la prise de l'arrêté consacrant l'exonération définitive de la taxe sur la valeur ajoutée suspendue.

Article 7. Commission d'agrément et de contrôle.

La Commission d'agrément et de contrôle prévue à l'article 3 du présent arrêté est composée comme suit :

- un représentant du Ministre en charge des Finances qui en assure la présidence ;
- un représentant du Ministre en charge de l'Habitat ;
- un représentant du Directeur général des Impôts et des Domaines ;
- un représentant du Directeur général des Douanes ;
- un représentant du Directeur en charge de l'Habitat qui en assure le secrétariat;

La Commission d'agrément et de contrôle se réunit sur la convocation de son président une fois par mois pour statuer sur les demandes d'agrément.

Elle peut s'adjoindre, en cas de besoin, toute personne dont l'expertise lui semble utile pour apprécier la faisabilité technique et financière du projet. La requête est faite par le Président au Ministre en charge des Finances qui en donne l'autorisation par écrit.

La Commission procède à l'évaluation des projets et apprécie leur faisabilité technique et financière dans les délais requis.

A l'issue de ses travaux, elle transmet les dossiers reconnus éligibles au ministre en charge des Finances, avec un projet d'arrêté d'agrément au régime dérogatoire.

Les demandes non éligibles sont retournées à leurs auteurs par lettre faisant état des motifs de rejet. Le promoteur peut réintroduire son dossier s'il satisfait aux motifs de rejet notifiés.

Aucun dossier ne peut faire l'objet de plus de deux instructions.

Article 8. Obligations diverses.

Le promoteur disposant d'un programme agréé a l'obligation de tenir une comptabilité distincte pour ce programme pour pouvoir bénéficier de la réduction du taux de l'Impôt sur les sociétés.

La taxe suspendue du fait des sous-traitants l'est sous la responsabilité du promoteur qui procède à la demande de suspension. En cas de détournement de destination valablement constatée, les droits éludés ainsi que les sanctions pécuniaires sont réclamés au promoteur.

Article 9. Contrôle et sanctions

La Commission d'agrément et de contrôle peut procéder à des contrôles sur l'état d'avancement des projets en relation avec les administrations fiscales et douanières. A cet effet, elle informe le promoteur de son passage au moins une semaine à l'avance.

Ce contrôle ne peut se faire plus de deux fois par an pour un même projet.

En cas de retard non justifié dans l'exécution des travaux, la Commission met en demeure le promoteur de procéder à leur relance dans un délai d'un mois. A défaut de cette relance, elle soumet au ministre en charge des finances un projet d'arrêté de suspension des avantages fiscaux et douaniers pour une période de trois mois. Si les travaux ne sont pas repris dans ce délai, il est procédé au retrait de l'agrément, par arrêté du ministre.

Les détournements de destination sont constatés par la Commission sur procès-verbal signé par ses membres participant à la visite. Elle propose au ministre le retrait de l'agrément.

En cas de retrait de l'agrément, les droits et taxes qui ont fait l'objet de suspension ou d'exonération à la date du retrait deviennent immédiatement exigibles et les services fiscaux et douaniers sont en droit d'appliquer les sanctions prévues par les textes en vigueur.

Ce droit de contrôle ne fait pas obstacle à celui des administrations compétentes, notamment prévu par le code général des impôts et le code des douanes. Ces administrations peuvent, en cas de manquement grave relevé au cours de leur contrôle, proposer au ministre en charge des finances la suspension ou le retrait des avantages.

Article 10. Disposition finale.

Le Directeur général des Impôts et des Domaines, le Directeur général des Douanes et le Directeur en charge de l'Habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Le Ministre de l'Economie, des Finances et du Plan

Le Ministre de l'Economie des Finances et du Plan

Amadou BA

Le Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie

Le Ministre

Diène Farba SARR