

## **ETPF - Enregistrement, timbre, publicité foncière**

# **Chapitre 1 : Droits d'enregistrement** **(ETPF-DE)**

## **I- Champ d'application**

**1**

En application de l'article 294 du code général des impôts (« CGI »), l'enregistrement est une formalité fiscale qui entraîne le paiement d'un droit perçu au profit du budget de l'État.

Sont soumis à la formalité de l'enregistrement :

- les actes limitativement énumérés par la loi ;
- les actes présentés volontairement à la formalité par les parties.

La notion d'acte en matière de droit d'enregistrement est plus large que celle d'un écrit destiné à faire la preuve d'un fait juridique. Il s'agit de l'opération juridique elle-même.

La formalité de l'enregistrement s'applique ainsi :

- soit à des actes spécifiques du fait de leur nature,
- soit (lorsque la nature de l'acte ne l'oblige pas) par la volonté de l'auteur de l'acte.

**10**

Les actes qui, par leur nature, sont soumis aux droits d'enregistrement sont mentionnés à l'article 295 du CGI.

Toutefois, certains actes limitativement énumérés par la loi qui, par leur forme ou leur objet, devraient être soumis à la formalité de l'enregistrement sont, pour des motifs variés d'ordre économique et social le plus souvent, dispensés de la formalité fiscale de l'enregistrement qui devait entraîner le paiement d'un droit. D'autres actes (notamment certaines opérations réalisées par l'Etat ou encore les collectivités territoriales) sont soumis à la formalité de l'enregistrement, mais ne donnent lieu à aucun droit : on dit alors qu'ils sont enregistrés gratis. Ces régimes sont mentionnés à l'article 299 du CGI.

Les actes qui ne sont pas soumis à l'obligation de l'enregistrement peuvent toutefois être volontairement présentés à la formalité.

L'enregistrement n'a, en règle générale, aucune influence sur la validité des actes, mais il donne une date certaine aux actes sous seing privé.

## **A) Actes soumis à enregistrement ou à exonération et enregistrement gratis**

### **1. Actes soumis à l'enregistrement**

#### **a) Actes obligatoirement soumis à l'enregistrement en vertu de leur nature**

**20**

Aux termes de l'article 295 du CGI, sont obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement :

- les mutations d'immeubles ou de droits réels immobiliers ;
- les mutations de titres de sociétés, de droit au bail, de fonds de commerce ou de clientèle.

1°) les mutations d'immeubles ou de droits réels immobiliers :

Les mutations correspondent aux transmissions de droits d'une personne à une autre. Elles peuvent être à titre gratuit ou à titre onéreux. Elles peuvent également être entre vifs ou pour cause de mort.

Ces mutations concernent donc des droits qui portent directement sur un bien immobilier, à savoir : le droit de propriété et ses démembrements mais également le droit d'user de la chose, le droit d'en percevoir les fruits et le droit d'en disposer.

2°) Les mutations de titres de sociétés, de droit au bail, de fonds de commerce ou de clientèle :

Les mutations à titre gratuit ou onéreux de titres de sociétés sont soumises à l'enregistrement obligatoirement. Cela concerne aussi bien les actions de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés que les parts sociales des autres sociétés.

Le droit au bail est compris comme un élément du fonds de commerce d'après l'article 116 du code de commerce. Il représente le montant que l'acheteur verse ou doit au locataire précédent, afin de bénéficier des dispositions et droits garantis par les baux commerciaux (droit au renouvellement, indemnité d'éviction...).

D'après les articles 115 et suivants du code de commerce, le fonds de commerce est un bien meuble incorporel constitué par l'ensemble des biens mobiliers qui permettent aux commerçants d'attirer et de conserver une clientèle. Le fonds de commerce comprend obligatoirement la clientèle, l'achalandage et l'enseigne ou le nom commercial. Il comprend aussi, tous bien nécessaires à l'exploitation du fonds et notamment le droit au bail, le mobilier commercial, les marchandises, le matériel et l'outillage, les licences, les marques de fabriques, de commerce et de service, les dessins et modèles industriels et, généralement, tout droit de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés.

La notion de clientèle peut faire partie de celle de fonds de commerce, mais trouve une application plus large. Elle comprend également les mutations de clients indépendamment des mutations de fonds de commerce, que la clientèle soit par principe incluse dans le fonds de commerce ou en l'absence de fonds de commerce (par exemple pour les professions ne disposant pas de fonds de commerce).

3°) les ventes publiques de meubles ;

4°) les baux immobiliers, le crédit-bail immobilier ;

5°) les contrats de location-gérance ;

6°) les partages de sociétés, d'indivisions ou de communautés ;

7°) les marchés publics ;

8°) les mutations à titre gratuit ;

9°) les actes des notaires ;

10°) les actes judiciaires ;

11°) les cessions et concessions de brevets, marques et autres droits de propriété intellectuelle ;

12°) les actes administratifs, les actes extra-judiciaires, les actes des huissiers et les actes des greffiers expressément mentionnés par le présent titre.

### **30**

En application de l'article 296 du CGI, la perception des droits est réglée d'après la forme extérieure des actes ou la substance de leurs dispositions, sans égard à leur validité, ni aux causes quelconques de résolution ou d'annulation ultérieure.

De même en cas de résolution ou d'annulation ultérieure de l'acte, les droits d'enregistrement ne sont pas restituables.

#### **b) Actes soumis à l'enregistrement par volonté des parties**

## 40

Aux termes de l'article 294 du CGI, peuvent être également soumis à la formalité de l'enregistrement « les actes présentés volontairement à la formalité par les parties. »

Ainsi, indépendamment des actes qui sont soumis par leur nature à la formalité de l'enregistrement, les parties peuvent volontairement soumettre leurs actes à l'enregistrement.

## 2. Exonérations et enregistrement gratis

### 50

En application de l'article 298 du CGI, en dehors des cas limitativement énumérés par la loi, les droits d'enregistrement ne peuvent faire l'objet d'aucune exonération, modération ou suspension à quelque titre que ce soit.

Les actes exonérés de droit d'enregistrement par une disposition législative ou un accord international restent soumis à la formalité de l'enregistrement mais sont alors enregistrés gratis.

### 60

En application de l'article 299 du CGI, sont enregistrés gratis, les actes visés à l'article 295 du CGI dont les droits seraient supportés par :

- l'État ;
- les collectivités territoriales ;
- les établissements publics à caractère administratif ;
- la Banque Centrale de Mauritanie ;
- les associations dont la dotation originaire ou, à défaut, les recettes annuelles sont constituées à raison de 80 % au moins par des fonds publics. Ces actes et mutations doivent contenir, outre une référence expresse aux présentes dispositions, les renseignements nécessaires pour permettre au Service de s'assurer si les conditions de l'exonération sont remplies.

### 70

Il est par ailleurs précisé à l'article 300 du CGI qu'en matière d'expropriation, pour cause d'utilité publique, les enregistrements sont faits gratis.

## B) Territorialité

### 80

En application du principe de territorialité, les droits d'enregistrement sont exigibles pour les actes passés en Mauritanie et lorsqu'ils concernent les biens qui y sont situés.

Sont par exemples considérés comme ayant une assiette matérielle en Mauritanie et comme y étant situés ou exploités : les immeubles, les meubles meublants, les meubles corporels, les fonds de commerce, les offices et les clientèles ainsi que les numéraire et les billets de banque déposés en Mauritanie, les droits de propriété littéraire et artistiques, les brevets d'invention et marques de fabrique qui y sont protégés ou enregistrés, les navires ou bateaux de nationalité mauritanienne.

Les valeurs mobilières, actions, parts d'intérêts, obligations, dont l'établissement émetteur ou débiteur a son siège en Mauritanie sont également réputées situées en Mauritanie.

Il en est de même des rentes et valeurs émises par l'Etat et autres collectivités publiques mauritaniennes.

### 90

Aux termes de l'article 301 du CGI, sont par ailleurs obligatoirement soumis à la formalité et aux droits d'enregistrement en Mauritanie :

- les actes passés à l'étranger portant :
  - sur des immeubles, fonds de commerce ou droit au bail sis en Mauritanie ;
  - sur des titres de sociétés immatriculées en Mauritanie ;
- les actes passés en Mauritanie et portant sur des immeubles, des fonds de commerce, un droit au bail ou des titres de sociétés sis ou immatriculés en dehors de Mauritanie.

## II- Fait générateur et exigibilité

### A) Principe

#### 100

Aux termes de l'article 302 du CGI, le fait générateur et l'exigibilité des droits d'enregistrement sont constitués, au même moment, par la signature de l'acte, le transfert de propriété, d'usufruit ou de jouissance, le décès ou l'approbation de la commande publique.

Plusieurs fait générateur alternatifs peuvent faire naître l'exigibilité de l'impôt :

- la signature de l'acte ;
- le transfert de propriété, d'usufruit ou de jouissance ;
- le décès ; ou
- l'approbation de la commande publique.

Il ne peut y avoir qu'un fait générateur par opération.

#### 110

La notion de « signature de l'acte » au sens de l'article 302 du CGI renvoie au cas où l'existence d'un écrit est obligatoire.

Ainsi, selon les cas, la créance du Trésor résulte de la signature de l'écrit ou de la mutation de propriété, du décès ou de l'approbation de la commande publique.

Pour les actes non soumis obligatoirement à la formalité, le fait générateur se place à la date de leur présentation volontaire. Il y a lieu d'appliquer le taux en vigueur à cette époque.

### B) Exception : conventions affectées d'une condition suspensive

#### 120

Aux termes de l'article 297 du CGI, pour les mutations et conventions affectées d'une condition suspensive, les tarifs applicables et les valeurs imposables sont déterminés en se plaçant à la date de la réalisation de la condition.

Ainsi, si la condition suspensive ne se réalise pas, la convention ne se forme pas et l'exigibilité du droit est définitivement écartée.

Lorsque, au contraire, la condition se réalise, elle emporte en droit civil un effet rétroactif : la convention doit être considérée comme pure et simple dès l'origine.

## III- Base d'imposition et tarif

### A) Principes généraux

## 1. Principe

### 130

En application de l'article 303 du CGI, la base d'imposition est constituée par la valeur exprimée dans les actes et déclarations, arrondie à la dizaine d'ouguiyas inférieure.

### 140

En application de l'article 304 du CGI, les déclarations produites et les évaluations fournies par les contribuables pour l'établissement ou la liquidation de l'un quelconque des impôts ou taxes visés au CGI leur sont opposables si elles sont antérieures au fait générateur de l'enregistrement.

### 150

En application de l'article 307 du CGI, lorsqu'il existe dans un même acte plusieurs dispositions indépendantes ou ne dérivant pas nécessairement les unes des autres, il est dû pour chacune d'elles, et selon son espèce, un droit particulier.

## 2. Exception : valeur vénale supérieure à la valeur fournie dans l'acte

### 160

D'après l'article 305 du CGI, lorsque le prix ou l'évaluation ayant servi de base à la perception du droit proportionnel paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis, l'administration a la faculté, à défaut d'accord amiable et concurrentement avec la procédure de redressement prévue à l'article L.43 du Livre de procédures fiscales, de saisir d'une requête en expertise le Tribunal de première instance dans le ressort duquel les biens sont situés.

## B) Applications spécifiques

### 170

Les articles 308 à 326 du CGI sont consacrés au montant des droits applicables en matière de droit d'enregistrement.

Sont ainsi envisagés les tarifs en matière de :

- mutations à titre onéreux, comprenant : les mutations d'immeubles ou de droits réels immobiliers (articles 312 à 315 du CGI) et les mutations de biens meubles (articles 316 à 319 du CGI) ;
- baux (articles 309 à 310 du CGI) ;
- sociétés (articles 320 à 322 du CGI) ;
- et autres (articles 323 à 326 du CGI).

En tout état de cause et aux termes de l'article 308 du CGI, le montant minimum de droit proportionnel dû est égal à 20 OUGUIYA. Ce seuil minimum s'applique à l'ensemble des droits d'enregistrement proportionnels prévus par la loi, sans distinction.

### 1. Mutations à titre onéreux

### 180

Sont considérées comme mutations à titre onéreux, les ventes, adjudications, cessions, rétrocessions, licitations, apports en sociétés et tous autres actes civils, extrajudiciaires ou judiciaires portant transfert de propriété ou d'usufruit qui concernent tant les biens meubles que les biens immeubles.

#### a) Mutations d'immeubles ou de droits réels immobiliers

*i. Principe*

**190**

Selon l'article 312 du CGI, en matière de mutation immobilière, la base d'imposition est constituée :

- par le prix exprimé en y ajoutant les charges assumées par le cessionnaire, bien qu'incombant normalement au cédant, ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit ;
- ou par la valeur vénale des biens cédés lorsqu'elle est supérieure au prix déclaré, conformément à l'alinéa précédent.

**200**

Par « charges », il convient d'entendre toutes les prestations supplémentaires que le contrat impose à l'acquéreur et tous les avantages indirects que l'acheteur procure au vendeur soit en acquittant ses dettes, soit en prenant à son compte des obligations qui incombent normalement à ce dernier. Les charges ne profitent au vendeur que d'une manière détournée. C'est la seule particularité qui les distingue du prix de vente. Sauf cette différence, les charges participent de la nature du prix.

D'une manière générale, les charges augmentatives du prix s'entendent de toute obligation, que le contrat de vente impose à l'acquéreur à la décharge du vendeur. De sorte que ne constituent pas des charges soumises aux droits de mutation à titre onéreux les obligations personnelles à l'acquéreur que la loi fait peser sur celui-ci et les charges réelles, qui grèvent l'immeuble dont la propriété est transférée.

Lorsque les charges à ajouter au prix ne sont pas évaluées dans l'acte, les parties doivent procéder à une estimation détaillée.

Exemple d'obligations constituant des charges :

- Les frais antérieurs à la vente exposés en vue de parvenir à la vente (exemple : publicité, annonces dans les journaux,...) incombent au vendeur. Si une stipulation du contrat de vente impose à l'acheteur d'en effectuer le remboursement au vendeur, leur montant constitue une charge à ajouter au prix pour la liquidation de l'impôt mutation.
- Le montant des dettes du vendeur acquittées par l'acquéreur doit s'ajouter au prix. Il en est ainsi du coût des travaux antérieurement exécutés et non réglés au jour de la vente lorsque l'acquéreur s'engage à en effectuer le paiement.

En revanche, l'impôt de mutation n'est pas exigible sur la somme que l'acquéreur paie directement aux créanciers inscrits pour échapper à une action en délaissement ou à l'expropriation de l'immeuble, car l'acquéreur agit alors dans son intérêt exclusif, et non pas pour le compte du vendeur.

- Les primes d'assurances échues au jour de la vente et payées par l'acquéreur au lieu et place du vendeur constituent une charge augmentative de prix.  
Pour les primes d'assurance dues pour la période postérieure à la date d'entrée en jouissance.

A contrario, ne constituent pas des charges les obligations imposées à l'acquéreur par l'acte de vente et qui lui auraient incombé, en toute hypothèse, en vertu des usages ou de la loi. En effet, certaines obligations incombent normalement à l'acquéreur.

Ainsi, par exemple :

- Les clauses qui stipulent que des frais seront acquittés par l'acquéreur alors qu'elles n'ajoutent rien à la loi ne doivent pas être prises en compte pour la liquidation de l'impôt.
- Les frais afférents à la publication de la vente au bureau des hypothèques incombent à l'acheteur et ne doivent pas être pris en compte pour la liquidation de l'impôt.
- Il en est de même des impôts directs et des primes d'assurances dus pour la période postérieure à la date d'entrée en jouissance de l'acquéreur.

- Il en est également de même pour l'obligation imposée à l'acquéreur de continuer le bail de l'immeuble, d'exécuter les travaux prévus dans le bail ou les travaux de voirie imposés par les règlements, ou encore de conserver le concierge, qui ne constitue pas une charge
- Lorsque la vente s'accompagne de certaines réserves au profit du vendeur, une distinction doit être faite selon que la restriction porte sur un droit personnel ou un droit réel :
  - Si la mutation a pour objet la pleine propriété de l'immeuble et si le vendeur se réserve la totalité ou une partie des revenus, il y a charge augmentative du prix, puisque l'acquéreur doit payer le prix et, en outre, renoncer aux revenus auxquels il a droit par voie d'accession.
  - Au contraire, quand le vendeur se réserve un droit réel sur le bien, le prix correspond à la partie du bien cédé et la réserve ne constitue pas une charge à ajouter au prix.

## 210

L'impôt de mutation doit être perçu sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsqu'elle est supérieure au prix exprimé.

Il convient pour appréhender cette valeur, de retenir une valeur objective, c'est-à-dire se placer du point de vue d'un acheteur quelconque et non d'une personne déterminée. Autrement dit seuls sont à prendre en compte pour l'estimation du bien les éléments réels d'appréciation abstraction faite de circonstances propres à la situation personnelle des parties.

Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de biens, c'est la valeur de cet ensemble qui doit être prise en considération.

Il ressort de l'article 313 du CGI que, par principe, les mutations à titre onéreux d'immeubles ou droits immobiliers sont imposés comme ci-après :

- les mutations d'immeubles ou de droits réels immobiliers à titre onéreux sont assujettis à un droit de 2 % ;
- toutefois si l'immeuble est situé à l'étranger, le droit est réduit à 1%.

### ii. *Echanges*

## 220

L'article 314 du CGI prévoit que les échanges d'immeubles sont assujettis à un droit de 2%.

### iii. *Adjudication à la folle enchère*

## 230

Aux termes de l'article 315 du CGI, sont enregistrés au droit fixe de 20 OUGOUIYA, les adjudications à la folle enchère de biens immeubles, lorsque le prix n'est pas supérieur à celui de la précédente adjudication et si celle-ci a été enregistrée.

Lorsque l'adjudicataire n'exécute pas les obligations qui lui incombent, toute personne intéressée à leur exécution a le droit de faire remettre en vente aux enchères, l'immeuble aliéné. La procédure instituée en vue de cette revente est appelée « folle enchère ».

En revanche, si le prix d'adjudication sur folle enchère est supérieur à celui obtenu lors de la première adjudication, il est dû un supplément de droit d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière sur l'excédent de prix selon les règles de droit commun.

## b) *Mutations de biens meubles*

### i. *Mutations de propriété à titre onéreux de fonds de commerce ou de clientèle, d'un office ou d'une charge*



## 240

Aux termes de l'article 316 du CGI, les mutations de propriété à titre onéreux de fonds de commerce ou de clientèle, d'un office ou d'une charge sont soumises à un droit de 4 %.

Le fonds de commerce est l'ensemble des droits et valeurs au moyen desquels s'exerce un négoce ou une industrie. Il est composé de divers éléments et c'est leur réunion, leur groupement sous une direction unique, l'action respective qu'ils ont les uns sur les autres, le fait qu'ils se valorisent réciproquement qui créent le fonds de commerce.

Les cessions de clientèles sont assujetties aux mêmes droits que les mutations à titre onéreux de fonds de commerce. Il faut entendre par clientèle l'ensemble des relations établies entre le public et un particulier dont la profession est de satisfaire à des besoins déterminés. Ces relations sont la source de profits et constituent une valeur appréciable transmissible à un tiers.

Les clientèles existent non seulement dans les professions commerciales (courtiers, commissionnaires), mais aussi dans les professions civiles exercées au moyen d'un courant d'affaires avec le public.

## 250

Ce droit est perçu :

- sur le prix des éléments incorporels, du matériel et du mobilier servant à l'exploitation du fonds ;
- sur la valeur vénale de ces éléments si elle est supérieure au prix déclaré.

## 260

Parmi les éléments incorporels, l'élément essentiel, sans lequel le fonds ne saurait exister, est la clientèle ou achalandage. La clientèle est la valeur que représentent les rapports probables ou possibles avec les personnes qui demanderont des biens ou des services à l'exploitant du fonds. Clientèle et achalandage sont synonymes.

Se rattachent à la clientèle :

- le nom commercial : appellation sous laquelle l'exploitant du fonds fait le commerce ;
- l'enseigne : nom, dénomination de fantaisie, emblème qui individualise le fonds et sert comme le nom commercial à attirer et retenir le client ;
- les droits de propriété industrielle, littéraire et artistique : procédés de fabrication, marques de fabrique, brevets d'invention, dessins et modèles, etc. ;
- les autorisations administratives ou licences donnant le droit d'exploiter le fonds ;
- les marchés en cours.

## 270

Outre la clientèle, les éléments incorporels formant un fonds de commerce comprennent généralement le droit au bail.

Le droit au bail est le droit conféré au cessionnaire du fonds de continuer l'exploitation dans les locaux qui y étaient jusqu'alors affectés. Il est concrétisé par la somme d'argent que le cédant reçoit du cessionnaire en sus des loyers de l'immeuble, et comme prix de l'abandon de son bail.

Toutefois, un fonds peut être vendu sans droit au bail : tel est le cas lorsque l'acheteur acquiert en même temps l'immeuble dans lequel ce fonds est exploité

## 280

Les meubles proprement dits (rayons, bureaux, comptoirs, etc.), mais encore le matériel industriel, l'outillage, les approvisionnements et, d'une façon générale, tous les objets mobiliers qui, par opposition aux marchandises neuves, ne sont pas destinés à être vendus font également partie du fonds.

## 290

Les marchandises neuves font partie des éléments corporels du fonds de commerce et elles doivent être distinguées des approvisionnements. C'est ainsi que :

- dans un fonds de boulangerie, les stocks de farine constituent des marchandises neuves, et le bois de chauffage ou le mazout des approvisionnements ;

- dans une fabrique de plâtre, les pierres et chaux doivent être considérées comme marchandises neuves, mais non les combustibles nécessaires aux fours ;
- constituent des marchandises neuves les plantes vendues avec un fonds de pépiniériste, de même que les coton, soie ou laine d'une filature ;
- les pierres lithographiques gravées dépendant d'un fonds d'imprimerie ne constituent pas des marchandises neuves, de même que les produits chimiques, réactifs et autres substances nécessaires à l'activité d'un laboratoire d'analyses médicales.

### 300

Enfin, ne font pas partie du fonds du commerce :

- les créances et les dettes résultant de l'exploitation ;
- le numéraire en caisse ;
- les immeubles : remises, ateliers, entrepôts, locaux dans lesquels s'exerce le commerce ;
- les valeurs mobilières et les droits sociaux en portefeuille.

#### *ii. Ventes de stock de marchandises corrélatives à la cession d'un fonds de commerce*

### 310

Les ventes de stock de marchandises corrélatives à la cession d'un fonds de commerce sont exonérées de droits d'enregistrement lorsqu'elles donnent lieu à la perception de la taxe sur la valeur ajoutée.

Dans le cas contraire, ces marchandises sont assujetties à un droit de 2 %, à condition qu'il soit stipulé, en ce qui les concerne, un prix particulier et qu'elles soient désignées et estimées article par article dans un état distinct joint à l'acte enregistré. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, le droit général de 8 % s'applique.

#### *iii. Cessions de droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail d'immeuble*

### 320

L'article 317 du CGI encadre le régime des droits d'enregistrement relatif aux cessions de droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail d'immeuble.

Est ainsi soumise au droit d'enregistrement de 15 %, toute cession de droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, quelle que soit la dénomination qui lui est donnée par les parties, qu'elle soit qualifiée de cession de pas de porte, d'indemnité de départ ou autrement.

Ce droit est perçu sur le montant de la somme ou de l'indemnité stipulée par le cédant à son profit ou sur la valeur vénale réelle du droit cédé, déterminée par une déclaration estimative des parties, si la convention ne contient aucune stipulation expresse d'une somme ou indemnité au profit du cédant ou si la somme ou indemnité stipulée est inférieure à la valeur vénale réelle du droit cédé. Le droit ainsi perçu est indépendant de celui qui peut être dû pour la jouissance des biens loués.

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes conventions ayant pour effet de résilier un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble pour le remplacer par un nouveau bail en faveur d'un tiers.

#### *iv. Cession d'actions ou de parts sociales de sociétés immatriculées en Mauritanie*

### 330

Il ressort de l'article 318 du CGI que les actes portant cession d'actions ou de parts sociales de sociétés immatriculées en Mauritanie sont assujettis à un droit de 2,5 %. Le droit est assis sur le prix exprimé augmenté des charges.

Le droit de 2,5% s'applique y compris pour les cessions d'actions réalisées depuis l'étranger dès lors que la cession porte sur des actions ou parts sociales de sociétés immatriculées en Mauritanie.

Les cessions concernées, sont, comme pour les autres cessions de la partie « mutation à titre onéreux », uniquement des cessions à titre onéreux.

*v. Cession de tout autre bien meuble*

**340**

Aux termes de l'article 319 du CGI, les ventes publiques de biens meubles autres que celles des biens visés aux articles 316 à 318 sont assujetties à un droit de 8 %.

Ne sont pas concernées les ventes de gré à gré.

Les ventes publiques s'entendent des ventes aux enchères publiques, ainsi que des adjudications publiques au rabais ou sur soumissions cachetées, qui donnent lieu à l'établissement d'un procès-verbal, portant sur les meubles corporels (meubles meublants, bateaux de plaisance, etc.) ou incorporels (créances, rentes, etc.).

**c) Baux**

**350**

Sont assujettis au droit de 1 % à charge du locataire et de 1 % à charge du propriétaire, les baux, sous-baux et prorogations conventionnelles ou légales de baux d'immeubles, de fonds de commerce et autres biens meubles.

Les biens domaniaux sont concernés par le paiement de ce tarif.

**360**

Au terme de l'article 310 du CGI sont enregistrés au droit fixe de 20 OUGUIYA, les cessions, subrogations, rétrocessions et résiliations de baux de biens de toute nature.

La subrogation est la substitution d'une personne ou d'une chose à une autre, dans une relation juridique.

La rétrocession correspond à la cession, après acquisition, d'un bien au profit de l'un de ses anciens propriétaires ou au profit d'un tiers.

**d) Actes afférents aux sociétés**

**370**

La société est instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter.

Elle peut également être instituée, dans les cas prévus par la loi, par l'acte de volonté d'une seule personne.

Une société régulièrement constituée acquiert une personnalité juridique distincte de celle du (ou des) associé(s).

La présente division traite plus exactement des droits d'enregistrement exigibles sur diverses opérations concernant les sociétés proprement dites.

Il s'agit d'opérations (écrites ou verbales), auxquelles ces sociétés sont personnellement parties, qui affectent le plus souvent leurs statuts et qui sont soumises à des règles spécifiques en matière de droits d'enregistrement.

*i. Formation, augmentation de capital et prorogation de sociétés*

**380**

Aux termes de l'article 320 du CGI, les actes de formation, d'augmentation de capital et de prorogation de sociétés qui ne contiennent pas de transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes sont enregistrés gratis.

En cas de transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes, il conviendra de se reporter aux règles relatives aux droits d'enregistrement du ou des biens concernés.

### **390**

Par exception, les augmentations de capital par incorporation de bénéfices ou de réserves sont soumises à l'enregistrement au taux de 5 % sur la valeur de l'augmentation.

#### *ii. Fusion, scission et apport partiel d'actif*

### **400**

Les actes de fusion, scission et apport partiel d'actif sont soumis à un droit proportionnel au taux de 0,25 % sur la partie de l'actif apporté par la ou les sociétés fusionnées qui excède le capital appelé et non remboursé de ces sociétés.

Ce droit est porté à 5 % si l'une des sociétés apporteuse ou bénéficiaire des apports n'est pas une société de capitaux.

#### *iii. Dissolution de sociétés*

### **410**

Aux termes de l'article 322 du CGI, sont enregistrés gratis, les actes de dissolution de sociétés qui ne portent aucune transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes.

En cas de transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes, il conviendra de se reporter aux règles relatives aux droits d'enregistrement du ou des biens concernés.

## **e) Autres cas**

#### *i. Marchés publics*

### **420**

Aux termes de l'article 323 du CGI, les marchés publics d'un montant inférieur à cinquante mille (50.000) OUGOUIYA hors taxes sont enregistrés gratis, tout comme les marchés financés de l'extérieur

Les marchés publics d'un montant égal ou supérieur à cinquante mille (50.000) OUGOUIYA hors taxes sont assujettis à un droit de 1 % liquidé sur le prix hors taxes ou sur l'évaluation des travaux, fournitures, ouvrages ou services imposés à l'attributaire qui en règle le montant.

Les droits sont dus sur chaque facture d'avance, d'acompte ou de solde, à proportion du montant de ces factures, et préalablement à leur paiement. Les comptables publics ne peuvent procéder au paiement de ces factures que sur justification du paiement du montant des droits dus.

#### *ii. Partage de biens*

### **430**

En application de l'article 324 du CGI, les partages de biens meubles et immeubles entre les copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié, sont assujettis à un droit de 0,25 % liquidé sur le montant de l'actif net partagé.

S'il y a soulte ou plus-value, le droit dû est perçu au taux fixé pour les ventes.

### *iii. Donations*

#### **440**

Il ressort de l'article 325 du GCI que les donations entre vifs de biens immeubles, de fonds de commerce, de droit au bail ou d'actions et parts de sociétés sont assujetties aux droits proportionnels établis pour les mutations à titre onéreux de ces mêmes biens.

Les droits sont assis sur la valeur des biens donnés, déterminée par les parties dans une déclaration détaillée et estimative, sans déduction des charges.

Toutefois, les donations sont enregistrées gratis lorsque le donataire est le conjoint, l'ascendant ou le descendant du donateur. Le bénéfice de cette disposition est subordonné à la présentation d'un extrait de l'acte de l'état civil constatant le mariage ou la filiation.

### *iv. Autres*

#### **450**

Aux termes de l'article 326 du CGI, sont enregistrés au droit fixe de 20 OUGOUIYA :

- les certificats de propriété ;
- les exploits et tous autres actes des huissiers, lorsqu'ils ne contiennent aucune disposition donnant lieu au droit proportionnel ;
- les ordonnances de référé, lorsque ces ordonnances ne peuvent donner lieu au droit proportionnel ;
- les inventaires et prisées de meubles, objets mobiliers, titres et papiers. Il est dû un droit pour chaque vacation ;
- les clôtures d'inventaire ;
- les actes constitutifs d'hypothèque ;
- et généralement, tous actes qui ne sont tarifés par aucun autre article du présent code et qui ne peuvent donner lieu au droit proportionnel ainsi que les actes présentés volontairement à la formalité de l'enregistrement.

## **IV- Recouvrement**

### **A) Redevables des droits**

#### **460**

D'après l'article 331 du CGI, les droits des actes à enregistrer sont acquittés :

- par les notaires, pour les actes passés devant eux ;
- par les huissiers et autres personnes ayant pouvoir de faire des exploits et procès-verbaux, pour les actes de leur ministère ;
- par les greffiers, pour les actes et jugements passés et reçus aux greffes ;
- par les nouveaux possesseurs, pour les droits des actes comportant transmission de propriété, d'usufruit ou de jouissance de meubles ou immeubles. Toutefois, les droits sont dus par le bailleur en cas de bail consenti à l'État, aux collectivités territoriales ou à toute personne morale bénéficiaire d'une exonération de droits d'enregistrement ;
- par les parties, pour les actes sous seing privé et ceux passés à l'étranger qui doivent être enregistrés.

#### **470**

Les notaires peuvent faire enregistrer leurs actes au service en charge de l'enregistrement dans le ressort duquel ils résident.

#### **480**

Les greffiers et les secrétaires des administrations centrales et régionales peuvent enregistrer les actes qu'ils sont tenus de soumettre à cette formalité au service en charge de l'enregistrement dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions.

#### **490**

Les marchés publics sont présentés à la formalité au service en charge de l'enregistrement dans le ressort duquel réside le contractant.

#### **500**

L'enregistrement des actes sous seing privé soumis obligatoirement à cette formalité peut avoir lieu au service en charge de l'enregistrement du domicile de l'une des parties contractantes.

Toutefois, si ces actes portent sur la mutation en propriété, en usufruit ou en jouissance d'un immeuble, le service en charge de l'enregistrement compétent est celui dans le ressort territorial duquel se trouve le bien.

#### **600**

Les déclarations de mutations verbales, de fonds de commerce ou de clientèle, ainsi que les déclarations de cession verbale d'un droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, peuvent être faites au service en charge de l'enregistrement dans le ressort territorial duquel se trouvent les biens.

La notion de mutation verbale renvoie aux mutations issues de contrats consensuels. Le contrat est consensuel lorsqu'il se forme par le seul échange des consentements quel qu'en soit le mode d'expression. Ce faisant, le mode d'expression peut être oral.

#### **610**

Les actes sous signatures privées, autres que ceux visés ci-dessus et les actes passés à l'étranger peuvent être enregistrés dans tous les services en charge de l'enregistrement.

## **B) Délais d'enregistrement**

### **1. Principe**

#### **620**

Aux termes de l'article 327 du CGI, les actes visés à l'article 295 du même code (actes obligatoirement soumis à l'enregistrement) doivent être enregistrés dans le délai d'un (1) mois à compter de leur date de signature, ou, pour les marchés publics, de leur notification.

Le jour de la date de l'acte n'est pas compté dans les délais impartis pour l'enregistrement. Par ailleurs, les délais sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable qui suit, lorsque le dernier jour du délai coïncide avec un jour non ouvrable ou avec un jour de fermeture du service en charge de l'enregistrement.

### **2. Exceptions**

#### **630**

L'article 328 du CGI prévoit des cas particuliers :

- Le délai général d'un mois est réduit à dix (10) jours pour les mutations d'immeubles, de fonds de commerce ou de droit au bail passées par acte sous seing privé ;
- A défaut d'actes, les mutations visées au paragraphe précédent, ainsi que les cessions de titres de sociétés dont le capital n'est pas divisé en actions, font l'objet, dans le mois de l'entrée en possession, de déclarations détaillées et estimatives sur des formulaires fournis par le service en charge de l'enregistrement.

## C) Paiement et quittance

### 1. Paiement

#### 640

Aux termes de l'article 333 du CGI, lorsque la liquidation des droits fait apparaître des fractions d'ouguiyas, les sommes résultant de cette liquidation sont arrondies à l'ouguiya le plus voisin.

A partir de 0,5 et pour la partie supérieure, il convient d'arrondir à l'ouguiya supérieur.

En dessous de 0,5 et pour la partie inférieure, il convient d'arrondir à l'ouguiya inférieur.

#### 650

En application de l'article 334 du CGI, les droits ou la fraction de droits sont payés intégralement lors de leur présentation à la formalité de l'enregistrement.

### 2. Accomplissement de la formalité et quittance

#### 660

Les redevables doivent présenter au moins deux originaux à l'enregistrement dont un exemplaire sera conservé par le service chargé de procéder à la formalité.

Pour les marchés publics, quatre originaux sont exigés.

#### 670

En application de l'article 336 du CGI, l'accomplissement de la formalité entraîne l'apposition d'une quittance sur l'acte enregistré, sur laquelle sont indiqués :

- la date de l'enregistrement ;
- les références de l'enregistrement ;
- en toutes lettres et en chiffres, le montant des droits perçus.

Lorsque l'acte renferme plusieurs dispositions donnant lieu chacune à un droit particulier, l'agent compétent les indique sommairement dans sa quittance et y énonce distinctement le montant de chaque droit perçu.

## V- Obligations déclaratives annexes à la formalité de l'enregistrement

### A) Actes « en conséquence »

#### 680

Aux termes de l'article 338 du CGI, les notaires, huissiers, greffiers, avocats défenseurs et autres officiers publics ainsi que les autorités administratives ne peuvent faire ou rédiger un acte en vertu ou en conséquence d'un acte

soumis obligatoirement à l'enregistrement, l'annexer, le recevoir en dépôt, ni en délivrer extrait ou copie, avant que l'acte initial ait été enregistré, alors même que le délai pour l'enregistrement ne serait pas encore expiré.

Les notaires peuvent toutefois faire des actes en vertu ou en conséquence d'actes dont le délai d'enregistrement n'est pas encore expiré, à la condition que chacun de ces actes soit annexé à celui dans lequel il se trouve mentionné, qu'il soit soumis en même temps que lui à la formalité de l'enregistrement et que les notaires soient personnellement responsables, non seulement des droits d'enregistrement et de timbre, mais aussi des amendes auxquels cet acte peut donner lieu.

Ainsi, le délai d'enregistrement prend fin au jour de l'expiration du délai d'enregistrement de l'acte initial.

#### **690**

Il est défendu à tout notaire ou greffier de recevoir un acte en dépôt sans dresser acte du dépôt.

#### **700**

Il est fait mention, dans toutes les expéditions des actes publics, civils ou judiciaires, qui doivent être enregistrés, de la quittance des droits par une transcription littérale et entière de cette quittance.

Pareille mention est faite dans les minutes des actes publics, civils, judiciaires ou extrajudiciaires, qui se font en vertu d'actes sous signatures privées ou passés à l'étranger et qui sont soumis à l'enregistrement.

#### **710**

Selon l'article 341 du CGI, dans le cas de fausse mention d'enregistrement, le contrevenant est poursuivi par le ministère public, sur la dénonciation du faux faite par le Directeur général des domaines dans les conditions prévues par le Livre de procédures fiscales.

#### **720**

Il ressort de l'article 342 du CGI que tout acte portant sous-bail, subrogation, cession ou rétrocession de bail doit contenir la reproduction littérale de la mention d'enregistrement du bail cédé en totalité ou en partie.

## **B) Actes publics et dépôt d'un bordereau**

#### **730**

Aux termes de l'article 343 du CGI, les notaires, huissiers et greffiers sont tenus, chaque fois qu'ils présentent des actes, jugements ou arrêts à la formalité de l'enregistrement, de déposer au service en charge de l'enregistrement un bordereau récapitulatif de ces actes, jugements ou arrêts, établi par eux en double exemplaire.

À défaut, la formalité de l'enregistrement est refusée.

## **C) Etat de frais, indication du montant des droits payés au Trésor**

#### **740**

En application de l'article 344 du CGI, les états de frais dressés par les avocats défenseurs, huissiers, greffiers, notaires doivent faire ressortir distinctement, dans une colonne spéciale et pour chaque débours, le montant des droits de toute nature payés au Trésor.

## **D) Répertoires des notaires, huissiers et greffiers**

#### **750**

En application de l'article 345 du CGI, les notaires, huissiers et greffiers tiennent des répertoires à colonnes sur lesquels ils inscrivent, jour par jour, sans blanc ni interligne et par ordre de numéros :



- pour les notaires : tous les actes et contrats qu'ils reçoivent ;
- pour les huissiers : tous les actes et exploits de leur ministère ;
- pour les greffiers : tous les actes et jugements qui, aux termes du présent code, doivent être enregistrés.

## **760**

En application de l'article 346 du CGI, chaque article du répertoire contient :

- son numéro ;
- la date de l'acte ;
- sa nature ;
- les noms et prénoms des parties et leur résidence ;
- l'indication des biens, leur situation et le prix, lorsqu'il s'agit d'actes qui ont pour objet la propriété, l'usufruit ou la jouissance de biens immeubles ;
- la relation de l'enregistrement.

## **770**

Aux termes de l'article 347 du CGI, les notaires, huissiers et greffiers présentent tous les trois mois leurs répertoires au receveur de l'enregistrement qui les vise et qui énonce dans son visa le nombre des actes inscrits. Cette présentation a lieu dans la première décade de chacun des mois de janvier, avril, juillet et octobre.

Ils sont en outre tenus de communiquer leurs répertoires à toute réquisition, aux agents des impôts qui se présentent chez eux pour les vérifier.

# **VI- Sanctions**

## **A) Dispositions générales**

### **780**

Aux termes de l'article 348 du CGI, sous réserve des dispositions des articles 350 à 352 du même code, tout retard, soit dans l'enregistrement des actes, déclarations et écrits que ces dispositions soumettent à la formalité, soit dans le dépôt des déclarations ou l'exécution des obligations qu'elles prévoient, soit dans le paiement des impôts qu'elles concernent, donnent lieu, lorsque l'infraction a entraîné un préjudice pour le Trésor, au paiement d'une pénalité de retard égale à 20 % par mois de retard avec un maximum de 100 %.

Cette pénalité ne peut être inférieure à 20 OUGOUIYA.

Les notaires, les huissiers les greffiers et les autorités administratives qui ont négligé de soumettre à l'enregistrement, dans le délai fixé, les actes qu'ils sont tenus de présenter à cette formalité, sont personnellement passibles de cette amende. Ils sont, en outre, tenus au paiement des droits, sauf leur recours contre les parties pour ces droits seulement.

### **790**

Par ailleurs :

- toute inexactitude, omission ou insuffisance entraîne l'application d'une pénalité égale à 100 % des droits éludés avec un minimum de 20 OUGOUIYA (hormis insuffisance amiablement constatée, voir ci-dessous).
- toute autre contravention, lorsqu'elle n'a pas entraîné le défaut de paiement de tout ou partie de l'impôt, est passible d'une amende de 20 OUGOUIYA.

### **800**

Sous réserve des dispositions relatives aux inexactitudes, omissions ou insuffisances ci-avant traitées, les personnes qui sont, au regard du Trésor, solidaires pour le paiement de l'impôt, le sont également pour le paiement de l'amende et des pénalités.

## B) Dissimulation du prix

### 810

Aux termes de l'article 350 du CGI, est nulle et de nul effet, toute convention ayant pour but de dissimuler une partie du prix de la mutation d'un d'immeuble, d'un fonds de commerce ou de clientèle, d'un droit au bail ou de tout ou partie de la soulte d'un échange ou d'un partage comprenant des biens immeubles, un fonds de commerce ou une clientèle.

La dissimulation de prix est une fraude qui consiste soit à minorer volontairement dans les contrats présentés à la formalité les prix (prix principal ou charges) ou les soultes exprimées par rapport aux sommes réellement convenues, soit à passer sous silence, dans les énonciations de l'acte, une stipulation qui constitue par sa nature un des éléments du prix. Elle s'applique tant aux meubles (dont les fonds de commerce) qu'aux immeubles.

### 820

Toute dissimulation dans le prix d'une mutation d'immeuble, de fonds de commerce ou de clientèle, d'un droit au bail ou dans la soulte d'un échange ou d'un partage entraîne l'application d'une pénalité égale à 200 % des droits omis.

Cette pénalité est payée solidairement par les parties, sauf à la répartir entre elles par parts égales.

### 830

Le notaire qui reçoit un acte de vente, d'échange ou de partage est tenu de donner lecture aux parties du présent article à peine d'une amende de 20 OUGOUIYA. Il mentionnera cette lecture dans l'acte et y affirmera, sous la même sanction, qu'à sa connaissance, cet acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix ou de la soulte.

### 840

De la même façon, lorsqu'il est amiablement reconnu ou judiciairement établi que le véritable caractère des stipulations d'un contrat ou d'une convention a été dissimulé sous l'apparence de stipulations donnant ouverture à des droits moins élevés, une pénalité égale à 200 % des droits omis est exigible.

Cette pénalité est due solidairement par toutes les parties contractantes.

## C) Insuffisance de prix

### 850

Dans le cas d'insuffisance dûment constatée, les parties doivent s'acquitter solidairement, indépendamment du droit simple exigible sur le complément d'estimation :

- d'une pénalité égale à 50 % des droits omis si l'insuffisance est reconnue amiablement ;
- d'une pénalité égale à 100 % des droits omis dans les autres cas.

### 860

Toutefois, aucune pénalité n'est encourue lorsque l'insuffisance est inférieure au cinquième du prix exprimé ou de la valeur déclarée.

### 870

Il y a insuffisance quand le prix énoncé dans l'acte est inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis tout en étant celui qui résulte des conventions des parties.

Les insuffisances de prix doivent être prouvées par l'administration.

