

JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL

PARAISANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

ABONNEMENTS ET ANNONCES	TARIF DES ABONNEMENTS				ANNONCES ET AVIS DIVERS
	VOIE NORMALE		VOIE AERIEENNE		
	Six mois	Un an	Six mois	Un an	
Pour les abonnements et les annonces s'adresser au directeur de l'imprimerie nationale à Rufisque.	Sénégal et autres Etats de la CEDEAO 15.000f 31.000f.				La ligne 1.000 francs
Les annonces doivent être remises à l'imprimerie au plus tard le mardi. Elles sont payables d'avance.	Etranger : France, RDC R.C.A. Gabon, Maroc. Algérie, Tunisie. - - 20.000f. 40.000f				Chaque annonce répétée... Moitié prix
Toute demande de changement d'adresse ainsi que les lettres demandant réponse devront être accompagnées de la somme de 175 francs	Etranger : Autres Pays 23.000f 46.000f				(Il n'est jamais compté moins de 10.000 francs pour les annonces).
	Prix du numéro Année courante 600 f Année ant. 700f.				
	Par la poste : Majoration de 130 f par numéro				Compte bancaire B.I.C.I.S. n° 1520 790 630/81
	Journal légalisé 900 f - Par la poste -				

S O M M A I R E

PARTIE OFFICIELLE

DECRET

MINISTERE DES FINANCES ET DU BUDGET

2020

09 mars Décret n° 2020-765 fixant le mode de calcul de la valeur locative des locaux à usage d'habitation imposables à la contribution foncière des propriétés bâties 495

PARTIE OFFICIELLE

DECRET

MINISTERE DES FINANCES ET DU BUDGET

Décret n° 2020-765 du 09 mars 2020 fixant le mode de calcul de la valeur locative des locaux à usage d'habitation imposables à la contribution foncière des propriétés bâties

RAPPORT DE PRESENTATION

L'élargissement de l'assiette fiscale, en vue d'accroître le rendement budgétaire de l'impôt, est une des priorités des pouvoirs publics. L'atteinte d'un tel objectif, en matière de contribution foncière des propriétés bâties, notamment pour le financement du budget des Collectivités territoriales nécessite des enquêtes de masse pour la détermination de la valeur locative imposable. A cet effet, la définition et l'application de règles de détermination de la valeur locative adaptées à ces opérations d'envergure sont devenues une nécessité.

Aux termes des dispositions de l'article 291 de la loi n° 2012-31 du 31 décembre 2012 portant Code général des Impôts (CGI), modifiée, la valeur locative est déterminée suivant la méthode cadastrale.

Le décret n° 2014-144 du 05 février 2014 modifiant le décret n° 81-683 du 07 juillet 1981 fixant les éléments de calcul du loyer des locaux à usage d'habitation est à ce jour le texte de référence pour la détermination de la valeur locative en vue du calcul de la contribution foncière des propriétés bâties à partir de la méthode cadastrale. Cette méthode repose sur la détermination de la surface utile à partir de la surface réelle pour en déduire la surface corrigée permettant le calcul de la valeur locative.

A la pratique, ce mode de calcul s'est avéré très fastidieux et ne répond pas efficacement aux préoccupations induites par les enquêtes de masse.

Aussi, est-il nécessaire de faire recours à la méthode cadastrale simplifiée prévue à l'article 288 du CGI. Cette méthode se distingue de par sa simplicité dans la détermination de la surface utile à partir de la surface brute sans passer par des mesures des pièces principales (chambre, salon...), secondaires (toilettes, salle de bains,...) et annexes (réduit, couloir, ..) du local à évaluer.

Il s'agit à partir des mesures prises de l'extérieur de déterminer la surface brute du local à évaluer pour en déduire la surface utile par application d'un coefficient. La surface brute d'un immeuble à rez-de-chaussée est égale à la surface de l'emprise au sol augmentée de celle des parties en saillie.

Toutefois, la méthode d'évaluation de la valeur du terrain, de la clôture, des cours aménagées et des aménagements particuliers reste celle prévue par le décret n° 2014-144 précité.

Telle est l'économie du présent projet de décret que je sou mets à votre signature.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

VU la Constitution ;

VU la loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la propriété foncière ;

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

VU le décret n° 2014-143 du 05 février 2014 portant modification de l'article 7 alinéa 2 du décret n° 77-527 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation ;

VU le décret n° 2014-144 du 05 février 2014 modifiant le décret n° 81-683 du 07 juillet 1981 fixant les éléments de calcul du loyer des locaux à usage d'habitation ;

VU le décret n° 2019-910 du 15 mai 2019 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des Etablissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la Présidence de la République, le Secrétariat général du Gouvernement et les ministères, modifié ;

VU le décret n° 2019-1819 du 02 novembre 2019 fixant la composition du Gouvernement ;

VU le décret n° 2019-1837 du 07 novembre 2019 relatif aux attributions du Ministre des Finances et du Budget ;

Sur le rapport du Ministre des Finances et du Budget,

DECRETE :

Article premier. - Il est adopté un mode de détermination de la base de la contribution foncière des propriétés bâties dénommé « méthode cadastrale simplifiée ».

Art. 2. - La détermination de la valeur réelle et de la valeur locative par cette méthode est obtenue comme suit :

- évaluation du terrain ;
- évaluation du local proprement dit ;
- évaluation des clôtures ;
- évaluation des cours aménagées ;
- évaluation des aménagements particuliers.

Art. 3. - L'opération consiste, par différentes mesures opérées autour du bâtiment, à déterminer la surface de l'assise au sol qui correspond en d'autres termes à la surface bâtie.

La surface brute (SB) est égale à la surface bâtie si le bâtiment est composé d'un seul niveau.

Pour les immeubles à étage(s), la surface brute (SB) est égale à la surface de l'emprise au sol augmentée de celle des étages.

La surface brute d'un étage est la surface de l'emprise au sol augmentée de celles des parties en saillie.

La surface utile (SU) est obtenue en appliquant à la surface brute le coefficient 0.78 qui tient compte à la fois de la nature des pièces et de l'emprise des murs et cloisons.

$$- \quad SU = SB \times 0.78$$

- La surface corrigée (SC) du local est obtenue en appliquant les coefficients d'entretien et de vétusté, de voisinage et d'abattement pour ancienneté, à la surface utile (SU).

- La valeur réelle du local proprement dit est déterminée en appliquant le prix au mètre carré bâti de la catégorie correspondante du local à la surface corrigée (SC).

Art. 4. - La détermination des valeurs en ce qui concerne le terrain, les cours aménagées, les clôtures et les aménagements particuliers, est effectuée selon les mêmes modalités que celles prévues par le décret n° 2014-144 du 05 février 2014.

Art. 5. - La valeur réelle est égale à la somme des valeurs calculées conformément aux articles 3 et 4.

Art. 6. - La valeur locative annuelle est déterminée par application à la valeur réelle du taux prévu selon la catégorie de l'immeuble, conformément aux dispositions du décret n° 2014-143 du 05 février 2014 portant modification de l'article 7 alinéa 2 du décret n° 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation.

Art. 7. - La méthode cadastrale simplifiée s'applique uniquement dans le cadre de la détermination de la base de la contribution foncière des propriétés bâties.

Art. 8. - Les dispositions du présent décret seront précisées par voie réglementaire.

Art. 9. - Le Ministre des Finances et du Budget est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République du Sénégal.

Fait à Dakar, le 09 mars 2020.

Macky SALL