

**CONSIDÉRATIONS  
FISCALES LORS DE L'ACHAT  
D'UN IMMEUBLE BIENS À  
TITRE PERSONNEL OU DANS  
UNE ENTITÉ**

**STBB** The  
Big Small  
Firm

W F W F W F  
W S W S W S



# LE CABINET

Fondé en 1900, STBB est un cabinet de plus de 100 avocats ayant le sens des affaires et exerçant dans 12 bureaux répartis dans toute l'Afrique du Sud.

En comprenant les besoins et les objectifs de nos clients, nous nous efforçons de fournir des solutions juridiques rentables pour toutes les affaires d'ordre professionnel et personnel.

Nous sommes attachés à développer des relations de travail privilégiées avec nos clients, ce qui nous permet de les représenter avec succès.



Scannez le code QR pour en savoir  
plus sur la **STBB**

# INTRODUCTION


L'Afrique du Sud applique un système de cadastre dans lequel chaque parcelle de terrain est identifiée sur un plan et les propriétés sont enregistrées dans l'un des Registres des actes de propriété qui se trouvent dans les différentes régions. Les documents sont accessibles au public. L'Afrique du Sud est réputée pour avoir l'un des meilleurs systèmes d'enregistrement de titres de propriété au monde, avec un niveau exceptionnel de précision et une garantie de jouissance. Les biens peuvent être détenus individuellement, conjointement en indivision ou par une entité telle qu'une société, une société fermée (« close corporation ») ou une fiducie, ou une entité similaire enregistrée en dehors de l'Afrique du Sud.



Scannez le code QR pour consulter  
nos tableaux d'impôts

W F W F W F  
W C W C W C





# LES FACTEURS FISCAUX DONT IL FAUT TENIR COMPTE POUR LE CHOIX ENTRE L'ACHAT À TITRE PERSONNEL OU PAR UNE ENTITÉ

## **DROIT DE TRANSFERT**

Les droits de mutation sont payés par l'acheteur lors de l'acquisition d'un bien immobilier. Ils sont payables aux services fiscaux sud-africains (South African Revenue Service, SARS) sur toutes les transactions qui ne sont pas soumises à la TVA. Le taux, calculé de manière dégressive, est le même pour les personnes physiques, les sociétés, les sociétés fermées (« close corporation ») et les fiducies qui achètent des biens immobiliers.

Les droits de mutation sont également dus sur le transfert de la participation d'un membre dans une société fermée détenant des biens immobiliers résidentiels, sur le transfert des actions d'une société détenant des biens immobiliers et sur le transfert de l'intérêt bénéficiaire d'une fiducie détenant des biens immobiliers, sous réserve d'exonérations.

## **TVA**

Les acheteurs doivent garder à l'esprit qu'aucun droit de mutation n'est dû si la transaction est



soumise à la TVA. La TVA est due lorsqu'un vendeur est assujéti à la TVA et qu'il vend un bien qui fait partie de son entreprise assujéti à la TVA.

Si la TVA est due, le vendeur est tenu de la payer au SARS. Il est impératif que l'Acte de vente (« l'Acte ») indique clairement si le prix d'achat inclut ou exclut la TVA à taux zéro. Si le bien est vendu dans le cadre d'une entreprise en activité et que le vendeur et l'acheteur sont tous deux assujéti à la TVA, la transaction sera exemptée de TVA. L'Acte doit alors stipuler que le bien est vendu dans le cadre d'une entreprise en activité.

Qu'il s'agisse de la TVA ou des droits de mutation, il est important de veiller à ce que les parties soient à jour dans le dépôt de leurs déclarations auprès du SARS. Dans le cas contraire, des retards sont à prévoir car le SARS n'émettra pas de reçu tant que les parties ne se seront pas conformes.

## **IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES**

La première tranche de bénéfices de 2 millions de rands réalisée sur la vente d'un bien immobilier par une personne physique est exonérée de l'impôt sur les plus-values, à condition que le bien en question soit la résidence principale de la personne. Cette exonération ne s'applique qu'aux résidents sud-africains et dans les cas où le bien appartient à un particulier à titre personnel.



## **DROIT DE SUCCESSION**

À son décès, les biens d'un particulier (y compris les biens immobiliers détenus à titre personnel), sous réserve de certaines déductions, sont soumis aux droits de succession. Un abattement de 3,5 millions de rands est autorisé.

Par la suite, les droits de succession sont dus à un taux forfaitaire de 20 % sur la valeur nette de la succession d'un défunt quand celle-ci est inférieure ou égale à 30 millions de rands et à un taux forfaitaire de 25 % si elle est supérieure à 30 millions de rands.

## **CONCLUSION**

Le choix de l'entité appropriée pour acquérir un bien immobilier ne doit pas être pris à la légère. Les informations fournies dans le présent document ne prétendent pas être exhaustives. Il est conseillé à l'acheteur de consulter un notaire expérimenté avant de signer un Acte afin de bénéficier de conseils d'expert en fonction de sa situation personnelle.





# BIEN DÉTENU À TITRE PERSONNEL

## AVANTAGES

- Taux d'imposition moins élevé sur les plus-values
- La première tranche de bénéfices de 2 millions de rands est exonérée de l'impôt sur les plus-values si le bien est une résidence principale.
- Pas d'honoraires d'auditeurs ou de comptables.

## AUTRES CONSIDÉRATIONS

- L'exonération de 2 millions de rands ne s'applique pas aux non-résidents.
- L'exonération de 2 millions de rands ne s'applique pas aux propriétés secondaires ou autres.
- En cas de décès, les droits de succession sont dus sur les biens de la succession.

# ACHAT PAR UNE SOCIÉTÉ

## AVANTAGES

- L'achat par une société offre une protection contre les créanciers. Si un acquéreur a l'intention de faire du commerce ou d'installer une entreprise sur le bien immobilier, il peut être avantageux pour lui d'acheter le bien dans le cadre d'une entité, afin de garantir que les créanciers de l'entreprise ne puisse revendiquer que les actifs de l'entreprise, tandis que le bien immobilier qu'il possède à titre privé reste généralement protégé.
- Au moment de l'acquisition du bien immobilier, l'Acte peut être signé au nom d'une société (« à constituer ») et ratifié par la société après sa constitution. Cela permet de procéder à des nominations au moment de la signature même si l'entité n'existe pas encore à la date de la vente.
- Il convient de noter que si un acheteur signe personnellement l'Acte tout en se réservant le droit de désigner une autre personne ou une entité existante en tant qu'acheteur, la personne désignée doit être nommée à la même date que celle de la signature de l'Acte. Si la personne désignée est nommée ultérieurement, le SARS considérera qu'il s'agit d'une vente ultérieure et un double droit de mutation sera dû.
- Un acheteur doit donc avoir une idée claire de l'entité qu'il a l'intention d'utiliser pour acquérir la propriété au moment de la conclusion du contrat, étant donné qu'une nomination (et son acceptation par la personne nommée) offre un temps limité pour prendre une décision éclairée. Par ailleurs, les dispositions de la Loi sur les sociétés (« Companies Act ») doivent être invoquées afin qu'un promoteur signe au nom d'une société à constituer. Des exigences spécifiques

s'appliquent dans ce cas et il convient de consulter un agent immobilier afin de bénéficier de conseils d'expert.

- Dans le passé, il était interdit à une entreprise de fournir une aide financière à un acheteur en vue ou dans le cadre de l'acquisition d'actions dans cette entreprise.

En conséquence, une obligation ne pouvait pas être enregistrée sur les biens de la société pour financer l'acquisition d'actions. Depuis 2007, une telle aide financière est possible, mais dans des cas limités. Elle peut faciliter l'acquisition d'un bien immobilier.


## AUTRES CONSIDÉRATIONS

### IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES ET ENTITÉS

L'impôt sur les plus-values sera prélevé sur le bénéfice réalisé lors de la vente d'un actif, comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

	2024
Particuliers et fiducies spécifiques	18%
Entreprises	21.6%
Autres fiducies	36%

- Les entreprises sont soumises à un taux d'impôt sur les plus-values plus élevé que les particuliers.
- Les obligations peuvent être enregistrées sur les biens de la société afin de payer l'acquisition d'actions uniquement dans des cas limités.
- Des états financiers annuels doivent être présentés.
- Lorsque le bien vendu est le seul actif (ou le plus important de tous les actifs) de la société, une résolution spécifique doit être adoptée par les actionnaires de la société afin de signifier leur consentement à la vente.

- 
- Pour qu'un actionnaire ait accès aux bénéfices réalisés par la société, cette dernière doit déclarer un dividende qui sera soumis à la retenue à la source sur les dividendes.
  - La valeur nette des actions d'une société ou des parts sociales d'une société fermée fait partie du patrimoine de l'actionnaire ou du membre lorsqu'il s'agit de déterminer l'obligation de payer des droits de succession. Les actions d'une société ou les parts sociales d'une société fermée sont des actifs de la succession et ils peuvent être saisis par les créanciers en cas de mise sous séquestre.

## CONSIDÉRATIONS DONT IL FAUT TENIR COMPTE LORS DE L'ACHAT PAR UNE FIDUCIE

- Les fiducies sont des outils efficaces de planification successorale.
- Les actifs détenus dans une fiducie ne sont pas soumis aux droits de succession.
- Une fiducie permet d'éviter les complications potentielles liées à la présence de plusieurs héritiers dans une succession, puisque la fiducie en reste le propriétaire même après le décès du testateur.
- La fiducie est une entité juridique distincte et les actifs de la fiducie ne peuvent pas être saisis par les créanciers des bénéficiaires.
- Les fiducies sont toutefois soumises au taux le plus élevé de l'impôt sur les plus-values si les bénéfices de la vente du bien sont imposés par le biais de la fiducie. Il convient de noter que les bénéfices peuvent également être distribués aux bénéficiaires et imposés au



taux marginal d'impôt sur le revenu qui leur est applicable, ce qui se traduit par un coût net maximal de l'impôt sur les plus-values au taux applicable aux personnes physiques. Le même principe peut être appliqué aux revenus générés par la fiducie. Ils peuvent être soit être imposés par le biais de la fiducie, soit être distribués aux bénéficiaires et inclus dans leur revenu brut.

- L'impôt sur le revenu est prélevé à un taux forfaitaire de 45 %, soit un taux plus élevé que celui correspondant à un bien détenu par une autre entité.

STBB DIRECT

Bienvenue sur votre  
**plateforme immobilière à  
guichet unique.**



# STBB DIRECT

Votre plateforme immobilière à guichet unique.



Rappels



eVault



Ressources



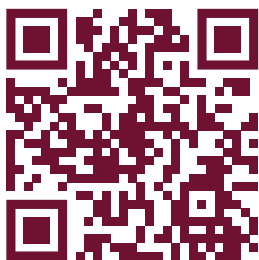
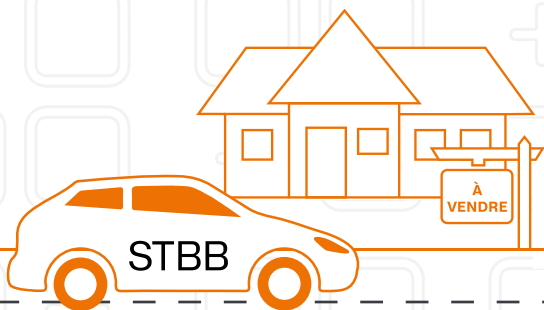
Podcasts



Calculateur  
de coût



Mises à jour  
en direct des  
dossiers



**SCANNEZ LE  
CODE QR**

Pour obtenir de plus  
amples informations  
sur **STBB DIRECT**

RESTEZ SUR: ✓ LA BONNE VOIE ✓ EN SÉCURITÉ ✓ ET INFORMÉ

# NOUS CONTACTER

## WESTERN CAPE

### Cape Town

8th Floor, 5 St Georges Mall, Cape Town  
Tel: 021 406 9100

### Blouberg

24 Blaauwberg Road, Table View  
Tel: 021 521 4000

### Claremont

2nd Floor, Buchanan's Chambers,  
Cnr Warwick Street & Pearce Road, Claremont  
Tel: 021 673 4700

### Helderberg

1st Floor, Titanium House, 19 Gardner  
Williams Avenue, Paardevlei, Somerset West  
Tel: 021 850 6400

### Hermanus

Unit 6, 9 College Street, Hermanus  
Tel: 028 753 0033

### Noordhoek

4 Carlton Close, Sunnydale, Noordhoek  
Tel: 021 784 1580

### Tyger Valley

5 High Street, Rosenpark, Tyger Valley  
Tel: 021 943 3800



## **GAUTENG**

### **Bedfordview**

105 Boeing Road East, Bedfordview  
Tel: 011 453 0577

### **Centurion**

F&S House, c/o John Vorster Drive  
& Lenchen Avenue North, Centurion  
Tel: 012 001 1546

### **Fourways**

Ground Floor, Block A, The Pivot,  
Montecasino Boulevard, Fourways  
Tel: 010 001 2632

### **Sandton**

112, 4th Street, Parkmore, Sandton  
Tel: 011 219 6200

## **EASTERN CAPE**

### **East London**

1st Floor, Block B, Chesswood Office Park,  
8 Winkley Street, Berea, East London  
Tel: 043 721 1234



Assez **grands** pour  
relever tous les  
défis.

Assez **petits**  
pour une aide  
personnalisée.



## DOMAINES D'EXPERTISE

- Tous actes de transfert de propriété
- Droit commercial
- Droit de la propriété commerciale
- Droit constitutionnel
- Droit de la construction
- Services de correspondance (bancaire, etc.)
- Droit de la famille (divorce, enfants, etc.)
- Droit de l'insolvabilité
- Droit des assurances
- Droit du travail
- Litiges et règlement des différends
- Fusions et acquisitions
- Accidents de véhicules à moteur et préjudices corporels
- Droit de l'urbanisme
- Services aux non-résidents
- Développement immobilier et droit de l'environnement
- Droit de la propriété résidentielle
- Droit fiscal
- Testaments, fiducies, successions et curatelles

[info@stbb.co.za](mailto:info@stbb.co.za)

[stbb.co.za](http://stbb.co.za)

---

**CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ:**

Le contenu de la présente brochure est fourni à titre d'information générale uniquement et il n'es pas un avis juridique ou professionnel. Nous n'acceptons aucune responsabilité pour les pertes ou les dommages qui pourraient résulter du crédit accordé aux informations contenues dans le présent document.

©STBB AVRIL 2024

Tous droits réservés.

Suivez-nous sur les réseaux sociaux



@thebigsmallfirm