



PAR COURRIEL

Le 19 novembre 2020

N/Réf. : 19911-IRAN
19913-INDE
19914-BANGLADESH
19915-PAKISTAN
19916-VIETNAM
19917-CORÉE DU SUD

Objet : Demande d'accès aux documents – *Décision*

En réponse à vos demandes d'accès reçues à nos bureaux le 15 octobre 2020 et visant à obtenir le document *Profil pays* des pays mentionnés en objet, nous vous transmettons une partie des renseignements demandés et détenus par le Ministère.

À cet égard, notez que la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (Loi) prévoit certaines restrictions au droit d'accès. Ainsi, en vertu des articles 18, 37, 53 et 54 de la Loi, l'accès à certains renseignements vous est refusé.

Veillez noter que vous pouvez demander à la Commission d'accès à l'information du Québec de réviser cette décision, et ce, dans les trente (30) jours suivant la date de la présente lettre. Vous trouverez de plus amples informations à l'adresse suivante:

www.cai.gouv.qc.ca/citoyens/recours-devant-la-commission/concernant-lacces-aux-documents-dorganismes-publics/

Nous vous prions d'agréer, , nos salutations distinguées.

Originale signée par :

M^{me} Tabita Nicolaica
Responsable de l'accès aux
documents et de la protection des
renseignements personnels

p. j.

PROFIL PAYS

INDE



Mise en garde: Ce document doit être compris comme un guide général qui brosse un tableau des exigences administratives, légales et fiscales pour exploiter une entreprise dans le pays. Il se veut le plus à jour possible bien qu'il ne s'agisse pas d'un document exhaustif. De plus, il ne recense pas des pratiques d'affaires qui peuvent être répandues, mais qui n'ont pas d'assises légales. Il faut tenir compte de ces limites dans l'étude d'un dossier puisqu'il faudrait également évaluer, selon le cas, des preuves documentaires connexes qui corroboreraient les affirmations du candidat relativement à l'origine ou à la suffisance de ses fonds.

Table des matières

1. INTRODUCTION	5
1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES	5
1.2 CONTEXTE POLITIQUE	5
1.3 CONTEXTE ÉCONOMIQUE	5
1.4 PRINCIPAUX SECTEURS ÉCONOMIQUES.....	6
1.5 ÉDUCATION	7
1.6 COMPETENCES LINGUISTIQUES ET TESTS STANDARDISES.....	8
2. LES ENTREPRISES	
2.1 DOCUMENTS D'ENTREPRISE.....	8
EXISTENCE LÉGALE ET PARTICIPATION.....	8
PERFORMANCE FINANCIÈRE	9
PROCÉDURE DE CRÉATION D'ENTREPRISE EN INDE.....	10
LIENS UTILES	10
2.2 LES STATUTS DES SOCIÉTÉS	10
2.2.1 L'ENTREPRISE INDIVIDUELLE	10
ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE	10
TAXATION DES PROFITS.....	11
2.2.2 PARTENARIAT	11
ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE	11
TAXATION DES PROFITS.....	12
2.2.2.1 PARTENARIAT À RESPONSABILITÉ LIMITÉE	12
ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE	12
TAXATION DE PROFIT	12
2.2.3 SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE.....	12
2.2.3.1 SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ PRIVÉE LIMITÉE	12
ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE	12
TAXATION DES PROFITS.....	13
2.2.3.2 SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE PUBLIQUE	13
ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE	13

TAXATION DES PROFITS.....	13
2.2.4 COOPÉRATIVE.....	13
2.2.5 ENTREPRISE FAMILIALE UNIFIÉE HINDOUE (HUF).....	14
2.2.6 EXPLOITATIONS AGRICOLES EN INDE.....	14
3. FISCALITÉ	15
3.1 RÉGIME D'IMPOSITION FISCALE DES PARTICULIERS EN INDE.....	15
3.2 PROCÉDURES DE DÉCLARATION FISCALE PERSONNELLE EN INDE.....	15
3.3 PARTICULARITÉS DE LA DÉCLARATION FISCALE DES REVENUS AGRICOLES.....	16
3.4 TAUX DE TAXATION DES REVENUS INDIVIDUELS	17
L'IMPÔT PERSONNEL SUR LE REVENU :.....	17
3.5 LA FISCALITÉ DES ENTREPRISES.....	19
3.5.1 L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	19
3.5.2 LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	19
3.5.3 LA TAXE SUR LES SERVICES	19
3.5.4 LES ZONES FRANCHES EN INDE	19
4. COTISATIONS SOCIALES.....	23
4.1 L'ENREGISTREMENT AU RÉGIME DE RETRAITE DES EMPLOYÉS.....	23
5. LES AVOIRS IMMOBILIERS EN INDE	25
5.1 LE SYSTÈME DE GESTION DE L'IMMOBILIER EN INDE	25
LE PATWARI-DÉTENTEUR DU CADASTRE	26
5.2 DOCUMENTS RELATIFS À LA PROPRIÉTÉ EN INDE.....	27
5.2.1 ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ:.....	27
PROCÉDURES D'ACHATS.....	27
LA VÉRIFICATION DES INFORMATIONS DE LA PROPRIÉTÉ EN QUESTION.....	27
LA PRÉPARATION DU CONTRAT FINAL (SALE DEED) PAR UN AVOCAT	28
LA SIGNATURE DU CONTRAT PAR LES PARTIES.....	28
MISE À JOUR DU "REVENUE RECORDS ("MUTATION OF REVENUE RECORDS" OU TRANSFERT DU KHATA).....	28

PARTICULARITÉS D'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ NEUVE	30
PRIX D'ACHAT DES PROPRIÉTÉS	30
OBTENTION D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE	31
5.3 TITRES DE PROPRIÉTÉ	32
5.4 REGISTRES DE PROPRIÉTÉ.....	32
LE KHATA/PATTA	32
LE KHATAUNI	33
5.5 DOCUMENTS RELATIFS AUX CHARGES DE LA PROPRIÉTÉ.....	34
CERTIFICAT DE DÉGAGEMENT DU TITRE FONCIER/TITLE CLEARANCE CERTIFICATE	34
5.6 HÉRITAGE ET DON	34
5.7 MANDATS DE PROCURATION.....	36
6. LES TERRES AGRICOLES.....	36
6.1 GESTION DES TERRES AGRICOLES EN INDE	36
6.2 LES TERRES AGRICOLES EN INDE: UN MARCHÉ RESTREINT AUX AGRICULTEURS.....	37
6.3 AMENDEMENTS À LA LOI	39
6.4 LES DIFFICULTÉS DES PETITS AGRICULTEURS INDIENS.....	40
[REDACTED]	
7. ÉVALUATION DES AVOIRS IMMOBILIERS	42
8. DIVERS	45
8.1 AVOIRS BANCAIRES	45
8.2 TRADUCTEURS ASSERMENTÉS ET INTERPRÈTES	45
8.3 UNITÉS DE MESURES UTILES	45
BIBLIOGRAPHIE	46
[REDACTED]	

NOTE : l'accès aux liens internet est obtenu en appuyant sur la touche CTR et en cliquant sur l'hyperlien ou faire copier/coller sur la page.

[REDACTED]

1. INTRODUCTION

1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

Population : 1 281 935 911 hab. (classé 2^e)

Superficie : 3 287 263 km² (classé 8^e)

Capitale : New Delhi

Monnaie : Roupie indienne (INR)

Langues officielles : Hindi et Anglais

Religion : Hindu 79.8%, Muslim 14.2%, Christian 2.3%, Sikh 1.7%, other and unspecified 2% (2011 est.)

Indépendance : 15 août 1947

Source: <https://www.cia.gov/library/publications/resources/the-world-factbook/geos/in.html>
décembre 2017

1.2 CONTEXTE POLITIQUE

La nature de l'État : L'Inde est une République fédérale basée sur une démocratie parlementaire.

Le pouvoir exécutif : Le Président est le chef de l'État et il est élu par un collège électoral qui compte des membres élus des deux chambres du parlement et des législatures de province, pour un mandat de 5 ans.

Le premier ministre est le chef du gouvernement, il est choisi par les membres du parlement appartenant au parti de la majorité, à la suite des élections législatives, pour un mandat de 5 ans. C'est le Président qui, sur recommandation du premier ministre, nomme le gouvernement.

Le pouvoir législatif : La législature est bicamérale. Le parlement compte : le conseil des états et l'assemblée du peuple. Le peuple indien bénéficie de droits politiques considérables.

Source:

<http://thecommonwealth.org/our-member-countries/india/constitution-politics>

<http://www.attijaritrade.ma/fr>

1.3 CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'économie indienne a mieux résisté que les autres pays émergents au ralentissement économique mondial et a profité des faibles prix pétroliers ces dernières années. La croissance économique du pays s'est montrée dynamique (7,5% PIB), stimulée par les dépenses publiques. Les chiffres sont néanmoins à prendre avec des pincettes, dans la mesure où la nouvelle méthode de calcul du PIB gonflerait ces performances. L'activité a légèrement ralenti en fin d'année fiscale 2016/17 en raison des mesures surprises décidées par l'administration Modi. Une accélération est attendue en 2017, soutenue par un rebond de la consommation.

En 2016, le premier ministre Narendra Modi a continué son programme de réformes visant à assainir les comptes publics, promouvoir les investissements et le développement industriel, et améliorer le climat des affaires. Bien qu'ayant amorcé une tendance baissière, le déficit public

(6,7% PIB) et la dette (68,5% PIB) restent importants. Les investissements privés ont ralenti au premier semestre et la croissance a été essentiellement tirée par les dépenses publiques. En août 2016, une TVA fédérale unique en substitution aux multiples taxes a été votée, mais son application a pour l'instant été la source de davantage de complications. En novembre, le premier ministre Modi a décidé sans préavis de démonétiser une partie des billets de banque en circulation afin de réduire le poids de l'économie informelle, créant un véritable chaos. Cela a provoqué une pénurie de monnaie, l'approvisionnement a été perturbé et la consommation a reculé. Le budget 2017 est toujours favorable au marché et vise à soutenir la croissance, tout en prévoyant une réduction du déficit public. En 2016 les relations avec le Pakistan se sont dégradées, après l'attaque d'une base indienne dans l'état du Punjab en janvier et l'attaque d'une base indienne par un groupe de rebelles en septembre, à laquelle l'Inde a riposté. Modi est de plus en plus critiqué pour son style de gouvernance autoritaire teinté de nationalisme hindou.

L'Inde reste un pays pauvre : le PIB/habitant est faible, près de 25% de la population continue à vivre en dessous du seuil de pauvreté et les inégalités sont fortes. La moitié des enfants de moins de 5 ans souffrent de malnutrition. Le chômage tourne autour de 7% de la population active.

1.4 PRINCIPAUX SECTEURS ÉCONOMIQUES

L'Inde est la quatrième puissance agricole mondiale. L'agriculture compte pour 17% du PIB et emploie près de 50% de la population active. Cette proportion a diminué ces dernières années alors que sa contribution au PIB a augmenté. Les principales productions agricoles sont le blé, le millet, le riz, le maïs, la canne à sucre, le thé, la pomme de terre, le coton. L'Inde est également le second producteur de bovins, troisième producteur d'ovins et quatrième en matière de production halieutique.

Le charbon est la principale source d'énergie du pays (l'Inde est le troisième producteur de charbon au monde). Au niveau de l'industrie de fabrication, le textile joue un rôle prédominant. L'industrie chimique est le second secteur industriel en termes de taille. Le secteur industriel emploie un cinquième de la population active et contribue à un peu moins de 30% PIB.

Le secteur des services est la partie la plus dynamique de l'économie indienne. Il contribue à 53% du PIB, et emploie plus d'un quart de la population active. Sa contribution dans le PIB a diminué récemment. Le secteur des logiciels, qui grandit rapidement, dope les exportations de services et modernise l'économie indienne.

Tableau 1: Répartition de l'activité économique par secteur

Répartition de l'activité économique par secteur	Agriculture	Industrie	Services
Emploi par secteur (en % de l'emploi total)	51,1	22,4	26,6

Valeur ajoutée (en % du PIB)	17,4	28,8	53,8
Valeur ajoutée (croissance annuelle en %)	4,9	5,6	7,7

Source: Banque Mondiale, 2016

Tableau 2: Indicateur de croissance

Indicateurs de croissance	2014	2015	2016	2017 (e)	2018 (e)
PIB (milliards USD)	2.033,65	2.088,16	2.256,40	2.454,46	2.685,70
PIB (croissance annuelle en %, prix constant)	7,2	7,9	6,8	7,2	7,7
PIB par habitant (USD)	1.594e	1.616e	1.723e	1.850	1.998
Solde des finances publiques (en % du PIB)	-7,0	-7,0	-6,5	-6,4	-6,3
Endettement de l'État (en % du PIB)	68,6	69,6	69,5	67,8	66,1
Taux d'inflation (%)	5,9	4,9	4,9	4,8	5,1
Balance des transactions courantes (milliards USD)	-26,79	-22,09	-20,86	-36,51	-41,54
Balance des transactions courantes (en % du PIB)	-1,3	-1,1	-0,9	-1,5	-1,5

Source: FMI - World Economic Outlook Database, 2017

1.5 ÉDUCATION

L'éducation est de compétence nationale en Inde, régie par le Ministère du Développement des ressources humaines. Ce ministère est responsable de l'éducation à tous les niveaux. Il comprend deux départements, le Département de l'éducation scolaire et de l'alphabétisation et le Département de l'enseignement supérieur. Le premier est responsable de l'éducation élémentaire, l'enseignement secondaire et l'éducation des adultes et l'alphabétisation, ce dernier pour l'université et l'éducation, l'enseignement technique et l'éducation des minorités.

Le système est basé selon la structure 10+2+3, c'est-à-dire 10 années d'éducation primaire et secondaire 1^{er} cycle, 2 années d'études secondaires 2^e cycle et 3 années d'études supérieures.

Pour une meilleure compréhension du système éducatif indien, veuillez vous référer au document en annexe.

1.6 COMPETENCES LINGUISTIQUES ET TESTS STANDARDISÉS

Pour connaître les tests standardisés en anglais et en français reconnus par le Ministère:

<http://www.immigration-quebec.gouv.qc.ca/fr/immigrer-installer/travailleurs-permanents/conditions-requises/connaissances-linguistiques.html>

2. LES ENTREPRISES

2.1 DOCUMENTS D'ENTREPRISE

EXISTENCE LÉGALE ET PARTICIPATION

Les documents suivants appuient l'existence et les parts dans une entreprise:

✓ **Certificat d'enregistrement de l'entreprise auprès du bureau d'enregistrement des entreprises** : Ce certificat est émis par le bureau d'enregistrement des entreprises du lieu d'implantation de l'entreprise, sous la supervision du Ministry of Corporate Affairs.

✓ **Les données sur l'enregistrement peuvent être vérifiées auprès du ministère des Affaires corporatives de l'Inde (Ministry of Corporate Affairs) à l'adresse suivante:**
<http://www.mca.gov.in/mcafoportal/showCheckCompanyName.do>

En utilisant cet hyperlien, les vérifications peuvent se faire par l'identité du candidat. De plus toute autre vérification peut se faire par l'onglet MCA services

Visualisation des différents formulaires :

Procédures d'enregistrement, de modification des statuts et de fermeture d'une entreprise en Inde.

<http://www.mca.gov.in/MinistryV2/closecompany.html>

Cet hyperlien abrite tous les formulaires requis relatifs à la création, la modification et la fermeture d'une entreprise en Inde.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

Les documents suivants appuient la performance financière des entreprises :

- ✓ Relevés bancaires
- ✓ Documents commerciaux (facture, bon de livraison...)
- ✓ Documents fiscaux (acknowledgement, intimation)
- ✓ États financiers de l'entreprise

NOTES CONCERNANT LES ÉTATS FINANCIERS:

L'année fiscale commence le 1er avril et se termine le 31 mars de l'année suivante.

Les normes de comptabilité indiennes (IAS) sont basées sur les déclarations publiées par l'institut des experts comptables indiens (ICAI). L'Institut des experts comptables indiens est l'organisme responsable de l'organisation de la profession des experts-comptables en Inde.

Toutes les entreprises doivent faire appel à un commissaire aux comptes certifié pour mener un audit annuel de leurs états financiers. Le site internet de cet organisme offre la possibilité de vérifier l'exactitude des informations concernant l'expert-comptable en utilisant soit son numéro d'enregistrement ou le nom de son entreprise.

L'hyperlien est le suivant : http://www.icaai.org/new_post.html?post_id=1812&c_id=92

Les entreprises sont tenues de soumettre une déclaration annuelle d'impôt aux autorités fiscales indiennes comportant les documents énumérés précédemment, et ce, auprès du "Department of Revenue" relevant du Ministère des Finances indien. Voir section entreprise et fiscalité

PROCÉDURE DE CRÉATION D'ENTREPRISE EN INDE

Ministère des Affaires Corporatives

<http://www.mca.gov.in/>, Liste des Centres certifiés, et vérification du statut et du nombre d'entreprises déclarées par le requérant principal et le conjoint accompagnant.

<http://www.mca.gov.in/DCAPortalWeb/dca/MyMCALogin.do?method=setDefaultProperty&mode=31>

LIENS UTILES

ORGANISMES COMPÉTENTS AU NIVEAU DE L'ENREGISTREMENT DES ENTREPRISES

[Ministère des Affaires corporatives](#)

[Conseil de la législation sur les sociétés](#)

FÉDÉRATION D'ENTREPRISES

[Fédération des micros, petites et moyennes entreprises indiennes](#)

[Association des industries indiennes \(IIA\)](#)

[Chambres de Commerce et d'Industrie indiennes](#)

2.2 LES STATUTS DES SOCIÉTÉS

La loi indienne distingue les formes suivantes d'entreprise :

2.2.1 L'ENTREPRISE INDIVIDUELLE

Un seul propriétaire (entreprise individuelle)

Nombre de partenaires et d'associés : Un

Capital minimum et/ou maximum Pas de capital minimum

Responsabilité des associés : Responsabilité illimitée.

ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE

Elle se compose par une seule personne dont la responsabilité est illimitée. La personne physique est responsable des dettes de l'entreprise sur son propre patrimoine.

L'entreprise n'a pas d'existence distincte de celle de son propriétaire tant au niveau de son enregistrement qu'au niveau fiscal. Ce sont les impôts personnels du requérant qui doivent refléter les revenus tirés de son entreprise. Il n'y a pas de capital minimum à investir dans ce type d'entreprise.

TAXATION DES PROFITS

L'entreprise individuelle est soumise à l'impôt sur le revenu personnel selon un barème progressif, lequel diffère selon le sexe et l'âge.

L'impôt sur le revenu pour l'entreprise individuelle est expliqué dans la section « la fiscalité des entreprises ».

Des exemples d'entreprises individuelles sont: les travailleurs autonomes, les professionnels, les artisans. Il importe de mentionner qu'en général, les petits producteurs agricoles œuvrant dans l'agriculture de subsistance ne s'enregistrent pas. Il faut une plus-value à la production agricole (ex.: transformation du produit de base en produit alimentaire revendu et sujet à la TVA) pour que l'on rencontre des entreprises enregistrées. Par contre, les revenus de ces mêmes agriculteurs peuvent être validés par traçabilité bancaire ou éventuellement fiscale (preuves qu'ils sont exemptés d'impôt)

Formulaires de déclaration des revenus pour les entreprises individuelles:

<https://incometaxindiaefiling.gov.in/>

2.2.2 PARTENARIAT

Nombre de partenaires et d'associés : Le nombre minimum est de 2 et peut aller jusqu'à 20 pour un partenariat général et être sans maximum pour les autres types d'entreprises.

Capital minimum et/ou maximum : Pas de capital minimum

Responsabilité des associés : La responsabilité des partenaires est illimitée

ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE

Le partenariat doit avoir au minimum deux personnes, sans dépasser dix associés pour une banque, et vingt pour les autres types d'entreprises.

Les partenaires ont une responsabilité illimitée envers les dettes du partenariat. Ils sont responsables conjointement et solidairement des dettes sur leurs propres patrimoines.

TAXATION DES PROFITS

Le candidat qui possède une entreprise sous forme de partenariat ne paye pas l'impôt sur les bénéfices de l'entreprise. Ces derniers sont distribués entre les associés selon leurs parts respectives dans le capital, et chacun d'eux paye l'impôt sur le revenu séparément en tant que personne physique indépendante.

2.2.2.1 PARTENARIAT À RESPONSABILITÉ LIMITÉE

ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE

Cette forme d'entreprise combine la flexibilité du partenariat et les avantages de la société à responsabilité limitée comme la limitation de la responsabilité. Elle est régie par l'Indien Partnership Act, 1932.

Chaque partenariat à responsabilité limitée doit avoir au moins deux partenaires, et doit également avoir au minimum deux personnes en tant que partenaire désigné, dont au moins un doit être résident en Inde. Des exemples de partenariats à responsabilité limitée sont les petites entreprises familiales (conjoint, conjointe ; père-fils par exemple)

TAXATION DE PROFIT

Le partenariat ne paye pas l'impôt sur les bénéfices. Ces derniers sont distribués entre les associés selon leurs parts respectives dans le capital, et chacun d'eux paye l'impôt sur le revenu séparément en tant que personne physique indépendante.

2.2.3 SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE

Le droit indien distingue la société à responsabilité limitée privée et la société à responsabilité limitée publique.

2.2.3.1 SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ PRIVÉE LIMITÉE

Nombre de partenaires et d'associés : Le nombre minimum est de 2 et le nombre maximum de 50.

Capital minimum et/ou maximum : Le capital payé est d'un minimum de 100 000 INR

Responsabilité des associés : Responsabilité limitée au montant apporté au capital.

ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE

Le nombre minimum des actionnaires ne doit pas être inférieur à deux sans dépasser cinquante. Cette société n'est pas autorisée à inviter le public à souscrire à ses actions. La responsabilité des

actionnaires est limitée au montant initial apporté au capital. Le capital minimum doit être de 100 000 INR.

Il n'est pas nécessaire pour la société à responsabilité limitée privée d'obtenir le certificat d'enregistrement de son activité.

TAXATION DES PROFITS

La société à responsabilité limitée privée paye l'impôt sur les sociétés de la façon dont il est expliqué dans la section « la fiscalité des entreprises ».

2.2.3.2 SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE PUBLIQUE

Nombre de partenaires et d'associés : Le nombre minimum est de 7; il n'y a pas de limite au nombre de membres/actionnaires.

Capital minimum et/ou maximum : Le capital payé est d'un minimum de 500 000 INR

Responsabilité des associés : La responsabilité d'un membre est limitée à la valeur nominale des actions qui lui appartiennent.

ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE

Le nombre minimum des actionnaires ne doit pas être inférieur à sept sans limitation du nombre maximum. La responsabilité des membres est limitée à la valeur nominale des actions qui leur appartiennent. Le capital minimum pour ce type de société est de 500 000 INR.

TAXATION DES PROFITS

Même taxation que la société à responsabilité privée.

2.2.4 COOPÉRATIVE

Nombre de partenaires et d'associés : Le nombre minimum est de 10 ; il n'y a pas de limite au nombre maximum de membres. Cependant, les membres doivent résider et travailler dans la même localité.

Capital minimum et/ou maximum : Pas de capital minimum

Responsabilité des associés : La responsabilité d'un membre est limitée au montant apporté au capital.

Le prélèvement fiscal se fait à même les revenus personnels de l'associé après distribution des profits

Exemple de coopérative: agriculteurs (surtout pour la mutualisation des achats d'engrais et autres produits favorisant les rendements de cultures), artisans.

Articles portant sur l'importance des coopératives dans l'économie indienne

<http://www.oikosblogue.com/?p=14452>

<http://www.housinginternational.coop/co-ops/india>

2.2.5 ENTREPRISE FAMILIALE UNIFIÉE HINDOUE (HUF)

Nombre de partenaires et d'associés : Tous les membres d'un HUF peuvent travailler ensemble sous le contrôle du chef de famille, connu sous le nom de "Karta". Les membres de la famille sont connus comme "cohéritiers".

Capital minimum et/ou maximum : Pas de capital minimum

Responsabilité des associés : Le Karta a une responsabilité illimitée alors que la responsabilité des autres membres est limitée à la valeur de leurs intérêts personnels dans les affaires de la famille.

Le prélèvement fiscal se fait à même les revenus personnels de chaque membre du HUF après distribution des profits.

À l'origine, seules trois générations successives de sexe masculin (grand-père, père et fils) pouvaient être membres de cette organisation. Un amendement y a permis l'ajout des épouses descendant des hommes de la lignée ayant un ancêtre commun hindou, leurs filles non mariées et leurs belles-filles.

Source: Income Tax Act 1961

HYPERLIEN portant sur la taxation et les formulaires HUF

<http://www.incometaxindia.gov.in/Pages/i-am/huf.aspx>

2.2.6 EXPLOITATIONS AGRICOLES EN INDE

Les exploitations agricoles sont de très petites dimensions et à caractère familial. La quasi-totalité d'entre elles ne fait pas l'objet d'un enregistrement formel auprès des autorités. Les exploitants sont dispensés de par la loi de payer de l'impôt. Cependant avant d'en bénéficier, ils doivent néanmoins faire une déclaration d'impôt comme tout citoyen indien et recevoir via "l'Acknowledgement" et surtout "l'intimation" (documents émanant du fisc indien) qu'ils en sont exonérés. Ce statut d'exemption est ainsi confirmé par les autorités fiscales (Income Tax Department).

3. FISCALITÉ

3.1 RÉGIME D'IMPOSITION FISCALE DES PARTICULIERS EN INDE

La perception des taxes directes et indirectes relève du gouvernement fédéral indien. Les États de la fédération perçoivent les taxes reliées entre autres à la propriété (ex.: taxes foncières).

La loi indienne reconnaît d'emblée que tout citoyen indien d'âge majeur (18 ans) est un contribuable, et il doit pour cela soumettre en principe une déclaration annuelle d'impôt. Il est par contre aussi vrai que tous les citoyens indiens ne soumettent pas de déclaration, particulièrement dans les régions reculées, rurales ou quelques fois urbaines. Néanmoins, il semble que l'effort est constant et continu de la part des autorités que la loi soit respectée.

Réforme fiscale

En août 2016, par le biais d'un amendement constitutionnel (122^e), le gouvernement central met en place l'entrée en vigueur d'une TVA harmonisée dans tout le pays, 29 états et deux territoires. Cette réforme fiscale constitue la réforme la plus importante depuis l'indépendance. Il s'agit de l'impôt sur les biens et services.

3.2 PROCÉDURES DE DÉCLARATION FISCALE PERSONNELLE EN INDE

Les déclarations de taxes se font par voie électronique.

<http://www.incometaxindia.gov.in/Pages/tax-services/registration-e-filing.aspx>

Tout contribuable indien doit obligatoirement obtenir et posséder une carte numérique PAN (Personal Account Number) qui l'identifie auprès de tous les services gouvernementaux indiens. Cette carte est émise par le Ministère des Finances et du Revenu indien et est fournie à tous les contribuables. Ces derniers ont ainsi accès à toutes les informations les concernant, particulièrement leurs cotisations sociales et fiscales (notre centre d'intérêt)

La déclaration d'impôt personnelle est soumise en ligne par les contribuables et analysée par le *Central Processing Center (CPC), Income Tax Department* situé à Bangalore. Cette déclaration comporte un code-barre.

Le contribuable reçoit d'abord un **Acknowledgement**, qui est essentiellement un accusé de réception de sa déclaration.

Le CPC analyse la déclaration d'impôts et transmet ensuite au contribuable, par voie électronique, un document intitulé **Intimation under section 143 (1) of the Income Tax Act**. L'*Intimation* fait une analyse des différents postes de la déclaration d'impôt, établit la valeur de chaque poste et compare ces valeurs avec celles qui sont rapportées par le contribuable dans sa déclaration. Elle indique aussi si le contribuable doit payer des montants supplémentaires au *Income Tax*

Department ou, au contraire, a droit à un remboursement (dans les deux cas, les transferts de fonds se font par voie électronique).

Bien que transmise par courriel, l'*Intimation* comporte certaines marques officielles: en-tête du CPC, un code-barre ainsi que le numéro PAN (*Permanent Account Number*) du contribuable. Ce numéro PAN est clé à l'identification du contribuable auprès des autorités fiscales indiennes et doit être inclus sur tous ses formulaires.

3.3 PARTICULARITÉS DE LA DÉCLARATION FISCALE DES REVENUS AGRICOLES

À noter que les autorités fiscales indiennes ont indiqué qu'il n'existe aucun impôt sur le revenu agricole en Inde, ce qui entraîne un manque à gagner considérable pour un pays dont 50% de la population active travaille toujours dans ce secteur. Cependant il importe même pour les agriculteurs d'effectuer une déclaration d'impôts (Form 60) permettant de confirmer le statut les exemptant de prélèvements fiscaux* confirmés via "l'intimation produit" par le CPC. En dépit d'exemptions fiscales pour revenus agricoles, soulignons que les transferts de terres agricoles sont quant à eux soumis à l'impôt foncier, et ces taxes prélevées au niveau des États

ACTIVITÉS AGRICOLES EXEMPTÉES D'IMPÔT

Seules certaines activités liées à la possession de terres agricoles sont exemptées d'impôt, mais non de déclarations d'impôt. Les activités qui figurent dans la liste ci-dessous donnent lieu à la production de déclarations fiscales (les « form 60 ») seulement lors de chaque transaction de vente, sans toutefois qu'il y ait de paiement d'impôt (p. ex. lorsqu'un fermier va écouler sa production sur les marchés après sa récolte).

Liste des activités non imposables (mais soumises à l'obligation de produire le « form 60 ») :

- revenus de location d'une terre ou d'une ferme qui est exploitée à des fins agricoles ;
- revenus d'exploitation d'une terre ou d'une ferme (sauf les activités agricoles de la liste qui suit).

Toutes les activités figurant dans la liste qui suit sont imposables et donnent lieu à la production de déclarations annuelles de revenus (p. ex. : les déclarations d'impôt sur le revenu personnel pour des fermiers n'ayant pas enregistré une compagnie) et au paiement d'impôt chaque année. Dans les cas où des activités imposables et d'autres, non imposables, ont été menées de façon

concomitante, les individus doivent quand même toutes les déclarer dans le formulaire de déclaration annuelle des revenus.

LISTE DES ACTIVITÉS IMPOSABLES :

- revenus de l'élevage de volailles (poultry farming) ;
- revenus de l'élevage d'abeilles (bee hiving) ;
- revenus de la vente d'arbres de pousse naturelle (spontaneously grown trees) ;
- revenus de la production laitière (dairy farming) ;
- achat de récoltes sur pied (standing crop) ;
- dividendes payés d'une compagnie (une personne morale) à partir de son revenu agricole ;
- revenus de la vente de sel produit par inondation de la terre avec de l'eau de mer (salt produced by flooding the land with sea water) ;
- redevances minières (royalty income from mines) ;
- revenus de la production de beurre et de fromage ;
- revenus de tournage télévisuel sur une ferme (receipts from TV serial shooting in farm house).

Source:

<https://taxguru.in/income-tax/income-tax-treatment-taxability-of-agricultural-income.html>

3.4 TAUX DE TAXATION DES REVENUS INDIVIDUELS

L'IMPÔT PERSONNEL SUR LE REVENU :

1. Pour tout individu résident ou non et HUF

Année d'imposition 2017-18

Revenu taxable	Taux
Jusqu'à Rs. 2,50,000	Nil
Rs. 2,50,000 à Rs. 5,00,000	10%
Rs. 5,00,000 à Rs. 10,00,000	20%
Au dessus Rs. 10,00,000	30%

Année d'imposition 2018-19

Revenu taxable	Taux
Jusqu'à Rs. 2,50,000	Nil
Rs. 2,50,000 à Rs. 5,00,000	5%
Rs. 5,00,000 à Rs. 10,00,000	20%
Au dessus Rs. 10,00,000	30%

2. Pour tout résident âgé de 60 à 80 ans

Assessment Year 2017-18

Revenu taxable	Taux
Jusqu'à Rs. 3,00,000	Nil
Rs. 3,00,000 à Rs. 5,00,000	10%
Rs. 5,00,000 à Rs. 10,00,000	20%
Au dessus Rs. 10,00,000	30%

Assessment Year 2018-19

Revenu taxable	Taux
Jusqu'à Rs. 3,00,000	Nil
Rs. 3,00,000 à Rs. 5,00,000	5%
Rs. 5,00,000 à Rs. 10,00,000	20%
Au dessus Rs. 10,00,000	30%

Source:

Pour plus d'information sur les impôts individuels:

<http://www.incometaxindia.gov.in/Pages/i-am/individuals.aspx>

Pour plus d'information sur les formulaires:

<http://www.incometaxindia.gov.in/forms/wealth-tax%20rules,%201957/103120000000008086.pdf>

Pour plus d'information sur la wealth tax:

<http://www.incometaxindia.gov.in/forms/wealth-tax%20rules,%201957/103120000000008086.pdf>

Notons par ailleurs que le gouvernement indien a décrété le 09 novembre 2016 , la démonétisation de billets de 1000 et de 500 roupies .

Le but de cette décision est de combattre l'évasion fiscale et la circulation d' "argent noir", c'est-à-dire de liquide perçu de la main à la main, sans avoir été déclaré.

Source: <http://observers.france24.com/fr/20161114-demonetisation-roupies-billets-illegaux-panique-distributeurs-banques-indiennes>

3.5 LA FISCALITÉ DES ENTREPRISES

3.5.1 L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Jusqu'en 2012, le taux de l'impôt sur les sociétés diffère selon que la société est résidente ou étrangère. Actuellement, il existe un taux unique qui ne tient pas compte de l'origine de la société. Il est de 30% sur les profits nets. Les taxes sur les dividendes sont de 16.99%.

3.5.2 LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le taux standard de la TVA en Inde est de 12,5%.

Le taux réduit est de 1% qui touche spécialement l'or, l'argent et les pierres précieuses.

Le taux réduit de 4% concerne les intrants agricoles et industriels.

Les articles de première nécessité sont exemptés de TVA.

L'essence et le diesel sont soumis à un taux de 20%.

3.5.3 LA TAXE SUR LES SERVICES

Le taux est de 5% qui touche environ 20 services tels que : la télécommunication, tourisme, l'assurance.

Source:

Doing business in India 2018

3.5.4 LES ZONES FRANCHES EN INDE

Dans l'Asie tout entière, la première zone franche industrielle a été créée en Inde en 1960. Les plus importantes zones franches en Inde sont situées à : DELHI, FALTA, KANDLA, SURAT, SANTA CRUZ, VISAKHAPATNAM, CHENNAI, KOCHI.

Source: Special Economic Zone in India

<http://www.sezindia.nic.in/index.asp>

Pour plus d'informations:

Comité central d'assise et de douanes: <http://www.cbec.gov.in/>

Ministère du Commerce et de l'Industrie: <http://www.commerce.nic.in/>

Ministère des Finances: <http://www.finmin.nic.in/>

Direction générale du commerce international: <http://dgft.delhi.nic.in/>

Les barrières non tarifaires

- Licences d'importation : Bien que l'Inde ait éliminé ses exigences en matière de licences d'importation pour la plupart des biens de consommation, certains produits comme les motos et les voitures continuent à nécessiter une licence d'importation.
- Mesures antidumping et de compensation : pareilles mesures sont imposées de temps en temps pour protéger les fabricants domestiques du dumping.
- Subventions à l'exportation et soutien domestique : plusieurs subventions à l'exportation et autres mesures de soutien domestique sont fournies dans différentes industries, afin de rendre le marché plus compétitif internationalement.
- Approvisionnement : le gouvernement indien permet une préférence de prix pour les fournisseurs locaux qu'il préfère aux fournisseurs étrangers.
- Barrières pour les services : il existe encore des restrictions pour les sociétés étrangères, pour entrer dans certains secteurs orientés vers les services comme les assurances, la banque, placements, films, comptabilité, construction, architecture et ingénierie, commerce de détail, services juridiques, services de livraison express et télécommunication.
- Autres barrières : restrictions d'équité et autres mesures d'investissements liées aux échanges sont en place pour donner un avantage non équitable aux sociétés domestiques.

Source: <http://www.attijaritrade.ma>

HISTORIQUE DES ZONES FRANCHES (Special Economic Zone (SEZ))

"2005-2007. Avec le développement des exportations et la vitalité de l'économie indienne, un manque de terrains en SEZ se profile. La loi de 2005 portant sur les SEZ (mise en œuvre à partir de février 2006) est alors rédigée par le nouveau gouvernement dominé par le parti du Congrès (et soutenu, il faut le noter, par le parti communiste CPIM). Les droits et devoirs des acteurs (promoteurs, industriels, fournisseurs, habitants, etc.) sont pour la première fois clairement définis dans un seul document. Officiellement, le système d'autorisation se fait plus simple par un « guichet unique », en donnant davantage de pouvoir à un office (*board*) fédéral, tandis que c'est un comité local, et surtout le *Development Commissioner* de la zone, qui a l'essentiel des pouvoirs de décision sur les unités de production et la gestion interne – y compris les questions du droit du travail.

Les avantages fiscaux ne sont pas étrangers au succès de la loi. Outre l'exemption des droits de douane, d'accise et de TVA, on note d'importantes réductions de l'impôt sur les sociétés (de 100 % les cinq premières années, 50 % pour les cinq années suivantes pour les unités de production, et de 15 ans pour les promoteurs). Un bon niveau d'infrastructures est garanti sur place (entrepôts dédouanés, banques *off shore*, poste, etc.). Mi-janvier 2007, on comptait 15 SEZ opérationnelles, employant 123 000 personnes soit seulement 0,5 % de la population active industrielle [2] (dont 40 % de femmes) dans 927 unités de production ; mais aussi 237 projets de zones acceptés, et 164 « *in-principle approvals* », soit un total de 416 zones.

Les critères de localisation des zones franches étaient plus lisibles avant 2005.

Le premier critère était la littoralité : à l'origine, les huit zones franches étaient toutes côtières, à l'exception de celle située dans la capitale Delhi. Cette littoralité perd une partie de son importance avec la naissance de nouvelles SEZ continentales (46 % des zones franches en avril 2006). Les contrastes régionaux n'apparaissent pas énormes à première vue dans un pays qui, d'une manière générale, se caractérise d'ailleurs par une relative homogénéité (Landy, 2002). Il reste cependant à voir si les zones continentales se développeront aussi vite que les littorales : cela est possible si leur production est exportée par avion – et qu'un aéroport international existe à proximité : nombre de ces zones continentales se trouvent près de Delhi (qui en compte 13). Pour le reste, le transport par la route jusqu'à un port coûte entre 500 et 800 euros le conteneur pour une zone de l'intérieur : un handicap pour celles qui s'annoncent « multi produits ».

L'autre critère important de localisation est la grande ville (où se trouvent main-d'œuvre, aéroport, voire marché). La carte des zones franches reprend largement la carte de l'urbanisation. En effet, toutes les zones franches à part Kandla se trouvaient près d'une agglomération millionnaire, en général dans la capitale économique de l'État concerné. Longtemps ce critère fut cependant moins déterminant que la littoralité : Hyderabad et Bangalore, trop continentales, n'avaient pas de zone franche malgré leurs six millions d'habitants respectifs. Aujourd'hui, ce critère apparaît essentiel – et l'on comprend que quelques voix s'inquiètent des risques de concentration aux dépens de régions laissées pour compte par la "mégapolisation" comme par les investissements. L'Inde était longtemps demeurée attachée à un modèle de développement économique fondé (officiellement) sur la diffusion et non la concentration, se refusant aux déséquilibres spatiaux et socio-économiques engendrés par les vastes zones franches à la chinoise. La nouvelle carte des SEZ témoigne d'un net infléchissement.

Fin 2006, quatre États (Tamil Nadu, Karnataka, Gujarat et Maharashtra) comptent à eux seuls la moitié des nouvelles zones autorisées, alors que les États pauvres comme le Bihar ou l'arc himalayen n'en ont aucune (Aggarwal, 2006).

Certes, on ne peut se contenter de la seule carte de localisation des nouvelles zones franches pour évaluer le degré de concentration spatiale ; il faudra également disposer d'une carte des volumes et valeurs exportés pour chaque zone quand elles seront disponibles. Mais si le succès des deux nouvelles zones de Mumbai ne fait aucun doute du fait de leur situation géographique (Shaban, Sharma, 2005), on peut douter des zones dans l'État pauvre du Jharkhand lorsque l'on considère le peu de succès qu'ont connu Kandla ou Calcutta. Les différences ne tiennent pas seulement aux infrastructures et aux diverses incitations, mais aussi aux identités politiques des États : la zone de Kochi a longtemps pâti de revendications ouvrières ainsi que de sa situation dans un Kerala à gouvernements communistes et à l'industrialisation limitée. En revanche, le « grand retour » de Calcutta est visible, en raison des problèmes de saturation et de cherté de la main-d'œuvre à Mumbai ou Delhi, mais aussi de la politique devenue plutôt libérale du parti communiste au pouvoir depuis 1977.

Les différences concernent aussi le degré de corruption des États. Le jeu des guichets uniques fonctionne mal dans les SEZ et, de toute façon, le guichet unique sert bien souvent à délivrer des formulaires multiples... Il faut en effet plus de 15 signatures, et donc autant de pots-de-vin, pour pouvoir commencer une construction : si à l'intérieur de la zone la corruption est faible, les permis

de construire ou les autorisations de pollution demeurent dépendantes d'autorités extérieures à la moralité souvent fragile. Parions que les États où la corruption est importante (Uttar Pradesh, Bihar, Madya Pradesh, etc.) n'attireront guère les investisseurs, en particulier les étrangers.

Pourtant, la concentration à l'échelle nationale n'empêche pas le desserrement à l'échelle locale. Le rôle des zones franches pourrait être positif. Déjà celle de Noida, et plus récemment celle de Navi Mumbai (« Nouveau Bombay »), sont implantées dans des villes nouvelles en marge de Delhi et de Mumbai afin de créer des pôles de croissance périphériques. C'est ce que certains nomment la « décentralisation concentrée » (Chakravorty, Lall, 2007) : les investissements récents, dans l'Inde libéralisée où les capitaux publics jouent un moindre rôle, favorisent les régions déjà en avance – mais en privilégiant les districts à la périphérie des mégapoles saturées. Un couloir Chennai-Bangalore-Mangalore apparaît d'ailleurs déjà, en attendant peut-être que les dernières zones franches dessinent le « quadrilatère d'or » reliant les quatre principales mégapoles, pour l'instant matérialisé seulement par une autoroute presque achevée (Landy, 2006).

VERS UNE DÉCENTRALISATION DE LA GESTION

Depuis l'entrée en vigueur de la loi, on est parti de SEZ peu nombreuses et contrôlées par « le Centre » (New Delhi), à des SEZ multiples, davantage dépendantes des États et souvent privées.

Il convient ici de rappeler que, selon les termes de la Constitution indienne, les industries qui n'ont pas de rôle stratégique national ainsi que toutes les affaires agricoles sont de la compétence des 28 États. Mais la « planification économique et sociale », les « trusts commerciaux et industriels » ainsi que les questions syndicales relèvent des compétences partagées entre « Centre » et États. Surtout, ceux-ci manquent souvent de ressources financières autonomes pour ne pas dépendre de New Delhi dans nombre de leurs décisions économiques. Le fédéralisme en Inde était fort centralisé il y a peu. Un virage est pourtant pris dans ce domaine aussi : d'une part, la libéralisation tend à remettre en cause le rôle de l'État – en premier lieu de l'État fédéral, puisqu'il était le plus manifeste – et la Banque mondiale n'hésite plus désormais à prêter à des États fédérés sans passer par le Centre. D'autre part, l'essor des partis politiques régionaux tend à dynamiser les autonomies provinciales, surtout quand le parti régional au pouvoir dans l'État se trouve dans l'opposition à New Delhi.

À partir de 2000, le Centre renonce à son monopole dans les créations de zone – en fait déjà écorné par la création dès 1994 de l'EPZ privée de Surat. Les zones franches entrent désormais dans des stratégies provinciales, voire locales, alors que jusqu'ici – officiellement du moins ! – elles n'étaient que de simples pions sur le grand échiquier fédéral. Elles témoignent ainsi à leur manière de l'effacement progressif du vieux modèle "nehruvien" fondé sur la priorité de l'intérêt national, qui tendait à dénier aux espaces de la fédération le statut de *lieux* appropriés, au seul profit de la croissance de l'Union indienne et aux dépens des populations locales (Landy, 2006). La bride fédérale est davantage lâchée : aux intérêts de la méso et de la micro échelle de jouer, au nom de la flexibilité et de l'efficacité – en risquant d'abdiquer tout souci d' « intégration nationale ».

New Delhi n'a certes pas tout abandonné. Il faut son autorisation pour créer une nouvelle SEZ. Et c'est l'État fédéral indien qui contrôle encore les 8 anciennes zones franches et nomme leur *Development Commissioner*. Mais on peut penser que la libéralisation va renforcer la compétition

entre États, au moins pour les infrastructures. Ainsi, les agences publiques d'investissement propre à chaque État joueront un rôle clef dans le développement de ces zones (TIDCO pour le Tamil Nadu, SIPCOT pour Navi Mumbai, à comparer avec l'inefficacité ou l'inexistence de telles agences en Uttar Pradesh ou Bihar) : soit que les États créent eux-mêmes une zone franche, soit qu'ils le fassent avec une entreprise privée dans le cadre de *joint-ventures*.

Source: <http://www.cairn.info/revue-Annales-de-geographie-2007-6-page-608.htm>

4. COTISATIONS SOCIALES

4.1 L'ENREGISTREMENT AU RÉGIME DE RETRAITE DES EMPLOYÉS

L'**EPFO** (Employees' Provident Fund Organisation) a le double rôle d'être l'agence d'exécution pour superviser la mise en œuvre de la Loi sur le FPE (cotisations sociales) en tant que fournisseur de services pour les bénéficiaires visés à travers le pays. À cette fin, les commissaires de l'Organisation sont investis de vastes pouvoirs en vertu de la loi conférant autorité quasi judiciaire pour la recherche et la saisie des dossiers, l'évaluation de la responsabilité financière de l'employeur, levée de dommages, la vente aux enchères de propriétés, la poursuite d'un débiteur défaillant et l'arrestation et la détention à la prison civile.

Le Conseil exploite trois régimes, à savoir. :

- ✓ le régime de Prévoyance des employés
- ✓ le régime de pension des employés
- ✓ le régime de caution et d'assurance des employés

Cet organisme national ne couvre que 60 millions de travailleurs du secteur privé indien, ce qui est très peu, et ne concerne pas les employeurs du secteur public. C'est un outil de validation de la légalité de l'expérience professionnelle indienne qui ne couvre donc pas tous les travailleurs en Inde. L'adhésion est volontaire et non obligatoire. Cependant la législation est en cours de modification pour rendre cette adhésion obligatoire, et ce sur toute l'étendue du territoire.

Concernant les employés du secteur public, le **General Provident Fund – GPF** (organisme public gérant les pensions des fonctionnaires) est le seul habilité à fournir les attestations de sécurité sociale, permettant de valider la légalité de l'expérience professionnelle de ces corps d'emplois.

Dans le passé, l'EPFO émettait des relevés annuels de cotisations (les annual statements of account) en version imprimée;

Aujourd'hui, l'EPFO a fait la transition vers le digital puisque les cotisants peuvent consulter leur e-Passbook en tout temps, en ligne. Puisque les cotisations employeurs-employés sont effectuées tous les mois, les données du e-Passbook sont mises à jour sur une base mensuelle.

À terme, une fois obligatoire, le système indien sera uniquement basé sur l'usage d'un numéro d'identification universel (universal identification number), grâce auquel les cotisants seront avertis par SMS de la mise à jour de leur compte.

Source: http://www.epfindia.com/site_en/

Afin de vérifier la véracité des renseignements sur le candidat en termes de cotisations sociales, un des documents d'identité requis est le suivant:

Le PAN (Permanent Account Number), permettant d'avoir accès aux déclarations fiscales de candidat. Il est géré par le Ministère indien des Finances et du Revenu, sous la supervision du CBDT, et sert aussi de carte d'identification du citoyen indien. C'est une carte unique (équivalent de notre numéro d'assurance sociale) composée de dix chiffres alphanumériques.

Source:

<http://www.incometaxindia.gov.in/Pages/about-us/central-board-of-direct-taxation.aspx>

VISUALISATION DE LA CARTE PAN

<https://www.google.ca/search?q=pan+number&client=firefox-a&hs=AKi&rls=org.mozilla:fr:official&channel=sb&tbm=isch&tbo=u&source=univ&sa=X&ei=Ajc5Vdu8lsmYNpKKgaAI&ved=0CCwQsAQ&biw=1920&bih=976>

Tableau des prélèvements de cotisations sociales en % des travailleurs salariés

Taux de cotisation au 1 ^{er} janvier 2017		
Risques	Salarié	Employeur
Pension de vieillesse (EPS)	-	8,33 %
Fonds de prévoyance (EPF)	12%	3,67 %(1)

Survivants (EDLI)	-	0,50 % (2)
Maladie / Maternité / Accident du travail / Chômage	1,75 %	4,75 %
Total	13,75%	17,25%

Les cotisations sont calculées sur le salaire brut mensuel.

Il va sans dire que la légalité d'une expérience professionnelle ne peut être seulement validée par les cotisations sociales, puisqu'un faible pourcentage de travailleuses et travailleurs indiens sont couvert par ce régime pour le moment (un peu moins de 10%). La documentation fiscale peut servir aussi dans ces cas.

Source:

<http://www.lemoci.com/fiche-pays/inde/fiscalite-social/>

<http://www.cleiss.fr/docs/cotisations/inde.html>

5. LES AVOIRS IMMOBILIERS EN INDE

5.1 LE SYSTÈME DE GESTION DE L'IMMOBILIER EN INDE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LE PATWARI-DÉTENTEUR DU CADASTRE

Le "Patwari" est le terme utilisé pour désigner l'officier du Land Record Office au niveau des districts ou des "Tehsil". Son travail consiste à visiter les terres agricoles, tenir les registres de la propriété et des cultures (khasra girdawari).

Puisqu'ils sont d'abord basés en régions rurales, là où le taux d'alphabétisation et le niveau de vie sont faibles, le "Patwari" exerce une influence prédominante dans les communautés rurales locales, et on leur attribue souvent d'être facilement corruptibles et d'avoir le pouvoir de changer les registres fonciers à leur guise. C'est pour cette raison qu'il est notamment question d'abolir cette fonction au Punjab

Source:

<http://timesofindia.indiatimes.com/city/chandigarh/Punjab-may-abolish-patwari-kanungo-systems/articleshow/21094695.cms>

Avec l'informatisation en cours des registres fonciers en Inde, toutefois, il devient de plus en plus difficile pour les "Patwari" de manipuler ces données. Le gouvernement indien a développé un logiciel nommé le "Patwari" Information System" (PATIS), qui est déployé progressivement. Le "Patwari" se rapporte au Tehsildar ou un officier en chef des registres fonciers du "Tehsil". Le gouvernement du Punjab a lui aussi développé un logiciel similaire, du nom de "Land Revenue Management Information System" (LRMIS).

Source:

http://en.wikipedia.org/wiki/Village_accountant

<http://www.dawn.com/news/1017123/tardy-progress-on-computerising-land-records>

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

<https://en.wikipedia.org/wiki/Tehsil>

NOTE: La coexistence de ces deux systèmes, c'est-à-dire le LAND REVENUE SYSTEM RECORDS et le LAND RECORD OFFICE, rend la tâche d'enregistrement des transactions immobilières particulièrement complexe en Inde, quoique l'Inde investisse actuellement beaucoup d'efforts dans l'informatisation et l'unification de ses façons de faire en matière d'enregistrement immobilier (Kevin Nettle. "Titles v Deeds: Institutional and Legal Challenges. siteresources.worldbank.org)

Pour en savoir plus sur l'état d'avancement des travaux d'informatisation du registre foncier (Land Records) dans chacun des États indiens, voir "Land Reforms in India: Computerisation of Land Records publié par Wajahat Habibullah, Manoj Ahuja

5.2 DOCUMENTS RELATIFS À LA PROPRIÉTÉ EN INDE

5.2.1 ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ:

PROCÉDURES D'ACHATS

LA VÉRIFICATION DES INFORMATIONS DE LA PROPRIÉTÉ EN QUESTION

L'acheteur doit vérifier l'exactitude de toutes les informations concernant le propriétaire, les détails de la propriété, l'absence d'hypothèque, le paiement de tous les impôts et taxes. Ces vérifications se font auprès du ministère des Finances (Land Revenue-Tehsildar) et du registre foncier (Land Records-Patwari).

À cette étape doit être obtenu le certificat de décharge (no encumbrance) auprès du sous-registraire.

C'est aussi à cette étape qu'est rédigé le contrat d'achat préliminaire (Agreement for Sale), dans lequel sont stipulées les conditions à respecter pour conclure la vente finale (paiements dus et échéancier) (à préciser et si ce document est ou non endosser)

Source:

<http://www.lawyersclubindia.com/forum/Difference-between-Agreement-of-Sale-Sale-Deed-and-Deed-of-32970.asp#.VUeBNldHQ5t>

IMPORTANT: les prix d'achat indiqué dans la documentation officielle telle les contrats d'achat/vente découlent d'évaluations gouvernementales très inférieures aux valeurs effectivement transigées sur le marché. Ces valeurs sont connues sous le nom de « prix plancher » (ready reckoner), exigés par le registraire foncier pour enregistrer la transaction, et qui s'applique d'ailleurs à la fois aux propriétés agricoles et non agricoles. Voir section plus loin pour plus d'information.

LA PRÉPARATION DU CONTRAT FINAL (SALE DEED) PAR UN AVOCAT

Après la vérification, l'acheteur doit préparer le contrat final auprès d'un avocat. Le contrat final est rédigé sur du papier timbré et soumis au sous-registraire des Assurances dans la juridiction où est située la propriété

LA SIGNATURE DU CONTRAT PAR LES PARTIES

L'acheteur et le vendeur signent le contrat final et présentent tous les documents au registre foncier (Sub-Registrar) pour enregistrement dont les frais sont de 1% du prix de vente avec un maximum de 30 000 INR. Par conséquent, un titre de propriété contenant le nom de l'acheteur est remis à ce dernier après paiement de tous les frais de l'enregistrement. Il faut se rappeler que l'Inde se retrouve aujourd'hui dans la même situation que le Québec avant l'informatisation de son cadastre dans les années 1990, c'est-à-dire qu'il peut s'écouler plusieurs semaines (généralement 45 jours) entre la conclusion d'un acte de vente et l'enregistrement au cadastre de cette transaction.

MISE À JOUR DU "REVENUE RECORDS ("MUTATION OF REVENUE RECORDS" OU TRANSFERT DU KHATA)

Signifie le transfert du titre de propriété d'une personne à une autre dans les registres du Land Revenue, suite à une transaction immobilière. Il s'agit d'une procédure OBLIGATOIRE pour rendre officiel et effectif tout transfert de propriété dans les registres fonciers de l'autorité compétente- soit la corporation municipale (MC-Municipal corporation) ou auprès du Panchayat (conseil) du village (<http://dolr.nic.in/dolr/mpr/mastercodes/mutationtypecodes.pdf>) et pour permettre le paiement des taxes foncières.

Pour obtenir la mise à jour du Revenue Records, une demande doit être faite auprès du Tehsildar sur du papier ordinaire, sur lequel ont été apposés les frais de timbre appropriés (qui varient d'État en État).

Les détails suivants doivent être fournis au Tehsildar et annexés à la demande:

- >> Région dans laquelle le droit de propriété a été acquis;
- >> Description du droit de propriété acquis;
- >> Nom, nom des parents, et adresse de la personne de qui les droits de propriété ont été acquis;
- >> Façon par laquelle le droit de propriété a été acquis;
- >> Nom, nom des parents et adresse de la personne qui a acquis les droits de propriété;
- >> Date à laquelle le droit de propriété a été acquis

>> Copie du document ou titre sur la base duquel est faite la demande de mutation (contrat d'achat, testament, etc.)

Documents requis pour faire une demande de mutation dans le cas de l'achat d'une propriété:

>> Copie du contrat d'achat/vente ou "sale deed"

>> Demande de mutation avec les frais de timbre apposés

>> Bon de sécurité (Indemnity bond*) fait sur du papier timbré et correctement affranchi. Ce document fait référence à un bon qui a pour but de rembourser le détenteur

>> Affidavit sur du papier timbré et correctement affranchi

>> Un reçu récent de paiement de taxes foncières

Dans le cas d'un testament:

>> Certificat de décès

>> Copie du testament ou du certificat de succession

>> Bon de sécurité (Indemnity bond") fait sur du papier timbre et correctement affranchi.

>> Affidavit sur du papier timbré et correctement affranchi attesté par un notaire

>> Un reçu récent de paiement de taxes foncières dans le cas d'un mandat de procuration

>> Copie du mandat de procuration

>> Copie du testament

>>Reçu du paiement enregistré auprès du sous registraire

>> Demande de mutation avec les frais de timbre apposés

*Le bon de sécurité (indemnity bond) est une garantie donnée par l'exécutant de la mutation qu'il indemniser la municipalité (MC) dans le cas d'un litige pouvant survenir suite à la demande de mutation. Un plan de la propriété pourrait aussi être exigible.

Source:

[Doing business](#) in India 2018

Note concernant l'informatisation des extraits de mutation:

L'administration du district de Cuttack a décidé de lancer un service de vérification des extraits de mutations foncières en ligne dans quatre sous-districts (dans les tehsils de Cuttack Sadar, Athagarh, Banki and Kantapada.) à partir du 1er avril 2015. Le centre informatique national a développé un logiciel spécifiquement pour ce projet pilote, et offre une formation spéciale entre autres aux tehsildars pour en assurer la bonne mise en œuvre.

Source:

<http://timesofindia.indiatimes.com/city/bhubaneswar/e-mutation-to-check-fraud/articleshow/46672593.cms>

Obtention du numéro d'identification de la propriété (PID) (e-khata)

Il s'agit en fait d'un numéro d'identification pour le paiement des taxes foncières en ligne, une sorte de "e-khata" tel que l'on y fait allusion, système qui a été implanté dans le BBMP, le "Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike" ou "Greater Bangalore Municipal Corporation". Il s'agit d'un troisième palier de gouvernement (sous le gouvernement national et étatique) responsable de la gestion des actifs civiques et infrastructurels de la région métropolitaine de la grande région de Bangalore.

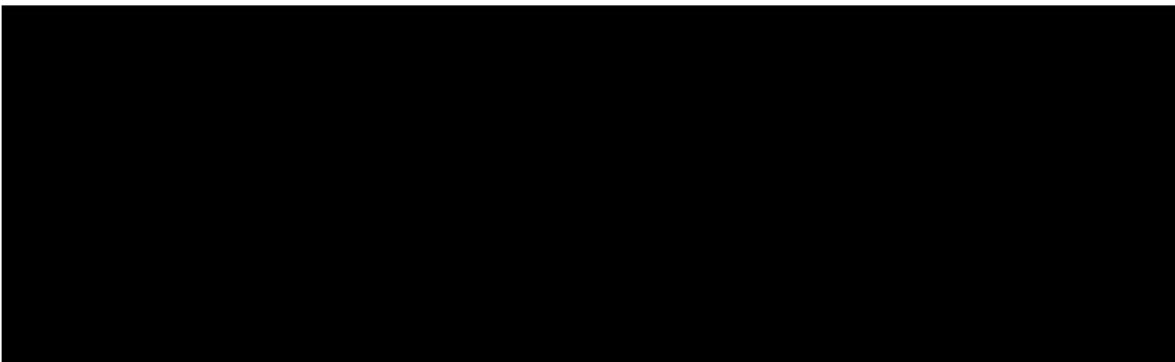
Le projet d'identification des propriétés sous le BBMP (GIS-based PID number) est encore en cours de construction, et donc toutes les propriétés de la région ne se sont pas encore vu attribuer un numéro, mais devraient en principe être complétées durant l'année 2015.

Source: <http://bbmp.gov.in/en/web/guest/citizen-services>

PARTICULARITÉS D'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ NEUVE

Pour l'acquisition d'une propriété neuve, il faut d'abord obtenir une lettre d'attribution ("Allotment Letter") ou l'entente de développement ("Development Agreement") auprès du développeur. Ces documents doivent détailler le prix convenu, le calendrier des paiements et de la construction, les plans, la date de livraison, la garantie donnée par le développeur ("builder's liability"), le certificat de complétude et certificat d'occupation, une fois la propriété construite. Ces documents doivent aussi indiquer que la construction a été faite selon les règles municipales.

PRIX D'ACHAT DES PROPRIÉTÉS



Les autorités fiscales prélèvent des taxes sur la base du "circle rate" applicable à une propriété (similaire à la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière). Cette valeur est mise à jour tous les ans et est influencée par la valeur marchande de la propriété foncière, mais en diffère puisque la valeur marchande est en constante évolution alors que le "circle rate" est révisé à chaque année. Pour s'assurer que la propriété n'est pas sous-évaluée, chaque État de la Confédération émet chaque année le "ready reckoner", (appelé "circle rates" à Delhi et "guidance value" à Karnataka), qui devient le prix plancher de l'immobilier. À titre d'exemple, en septembre 2014, les prix de l'immobilier à Delhi ont considérablement augmenté après que l'État ait majoré ses prix planchers d'environ 20%.

L'augmentation des prix planchers veut dire que les développeurs ne vendent pas en dessous de ce prix et que les acheteurs ne peuvent acheter pour moins que ce prix. L'augmentation des prix planchers par le gouvernement a généralement pour effet non seulement une hausse de taxes et des droits de timbre, mais aussi une hausse similaire des prix par les développeurs, qui souhaitent conserver leur marge de profit. C'est parce que l' "Income Tax Act" précise qu'une propriété ne peut être vendue sous les taux de référence, et que tout écart de prix entre le prix de vente et le prix ready reckoner price suscite des interrogations quant aux prix réels payés

Pour que toute transaction immobilière puisse être enregistrée auprès des autorités fiscales, ces dernières se réfèrent au circle rate. Si le prix de vente est inférieur à sa valeur marchande, tel que le suggère le montant de taxes payées, alors les autorités sont en droit de ne pas enregistrer le titre de propriété. Dans l'éventualité où un titre n'est pas enregistré par les autorités, cela signifie que la terre ou propriété en question ne possède pas de titre en bonne et due règle, ni "title clearance certificate (TCC)".

Source: Business Standard. http://www.business-standard.com/article/pf/how-the-ready-reckoner-affects-the-property-prices-115010600411_1.html

Source:

LIENS UTILES- AVOIRS IMMOBILIERS EN INDE

<http://sites.ndtv.com/property/faqs/>

OBTENTION D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Pour un salarié, les documents suivants sont exigés: preuve de résidence (factures d'électricité récente/ contrat de bail enregistré), PAN Intimation Letter (qui est l'avis de cotisation), copie de la police d'assurance médicale, relevés bancaires récents, copie du permis de conduire, copie du passeport, relevés de carte de crédit, RV report

Pour tous les documents exigés dans le cas d'un prêt corporatif, voir le site de la Standard Chartered India :

https://apply.standardchartered.co.in/home-loan?pid=IN_IP_HL_PB&pid=S:MNAV:N:IN-P:BOR-M:O-R:TXTLNK-L:MNAV-O:PLA-D:141028-10002007&_ga=2.51341865.1604125288.1513715620-1673411504.1513715620

5.3 TITRES DE PROPRIÉTÉ

D'abord, un titre de propriété est tout document appuyant les droits d'un individu sur une propriété donnée. Une personne peut acquérir les droits sur une propriété de plusieurs façons, au moyen d'un document correctement enregistré et sur lequel ont été prélevés taxes et/ou droits de timbre. Il peut s'agir d'un acte de vente (sale deed ou conveyance deed), un acte de mainlevée (a release deed), un acte de renonciation (relinquishment deed), un acte de don (gift deed), un acte de règlement familial (family settlement deed), un acte de partition, un testament (will), etc., et tous ces documents peuvent être compris comme des actes rédigés entre parties et faisant foi de titres de propriété, une fois enregistrés auprès du sous-registraire. Un autre moyen d'acquisition d'une propriété est par la loi, dans le cas d'héritage et d'un décret de la cour.

Une fois la propriété acquise et correctement enregistrée (voir section plus loin), il est possible d'en vérifier les informations au khata. C'est sur la base de ce registre que sont payées les taxes au Tehsildar. Les données sont accessibles via

Source:

http://www.archive.india.gov.in/howdo/onlineservice_detail.php?service=251

<http://www.internationallawoffice.com/Newsletters/Litigation/India/Amarchand-Mangaldas-Suresh-A-Shroff-Co/Supreme-Court-clarifies-rules-on-transfer-of-immovable-property>

5.4 REGISTRES DE PROPRIÉTÉ

LE KHATA/PATTA

Le khata est le registre dans lequel est consigné le nom des propriétaires à qui a appartenu une propriété donnée dans une municipalité donnée et de ses propriétaires actuels, du type de propriété, les taxes payées ou payables, etc. L'extrait du khata (khata extract) est un document de propriété très important puisqu'il s'agit d'un document légal émis par le gouvernement (Revenue Department) au nom du propriétaire actuel d'une parcelle de terre. Ce document peut aussi être émis pour des terres sur lesquelles auraient été construits des immeubles ou des

maisons individuelles. L'extrait du khata comporte les détails de la propriété tels que la taille de la propriété, son utilisation (résidentielle ou commerciale), la valeur de la propriété tel que déterminée par la dernière évaluation, etc. L'extrait du khata est valide pendant cinq ans, et peut être obtenu moyennant des frais de Rs.100.

La plupart du temps, l'extrait du khata peut être obtenu auprès du Tehsildar dans le district où est située la terre. Même si plusieurs individus sont propriétaires d'une parcelle de terre, un seul khata peut être émis, qui toutefois permet d'identifier clairement tous les codétenteurs de la propriété.

Il est important de comprendre que le khata ne confère pas en soi le droit de propriété. C'est plutôt le titre (title deed) qui remplit de telles fonctions. Toutefois, puisqu'il est obligatoire pour tous les propriétaires de payer des taxes foncières, il est donc obligatoire pour tous les propriétaires en Inde de détenir un khata, qui est de loin le plus important document aux fins du paiement des taxes foncières. Il s'agit en quelque sorte du numéro d'identification de la propriété émis aux fins du paiement de ces taxes. Le khata peut être obtenu auprès du Département du Revenu de la zone où est située la propriété en question, après avoir payé les taxes dues.

Soulignons que le khata est nommé différemment dans différents états. Dans le nord de l'Inde, il est plutôt connu sous le nom de Patta.

Dans le cas de l'acquisition d'une nouvelle propriété pour laquelle il n'existe aucun khata au préalable, il faut faire la demande d'obtention du khata. Dans le cas d'un transfert de propriété d'une personne à une autre par le biais de l'achat/vente, don, testament, etc, il faut demander le transfert du khata en son nom.

Il est important de noter que le certificat de khata est nécessaire pour faire la demande en eau, en électricité, pour obtenir une licence de commerce et permis de construire. Ce certificat est remis au propriétaire de la propriété seulement ou à sa famille

Source:

http://articles.economictimes.indiatimes.com/2004-0702/news/27384148_1_property-tax-khata-patta

<http://www.nitinbhatia.in/wp-content/uploads/2012/04/Documents-Required-for-Property-Purchase-or-Home-Loan.pdf>

LE KHATAUNI

Le Khatauni est un document qui répertorie toutes les terres qui appartiennent à une famille dans un village donnée. Par conséquent, tous les Khasras ou parcelles de terres appartenant à un même individu devraient être mentionnés.

5.5 DOCUMENTS RELATIFS AUX CHARGES DE LA PROPRIÉTÉ

LE CERTIFICAT DE DÉCHARGE OU "NO ENCUMBRANCE CERTIFICATE"

Le "no encumbrance certificate" est le portrait de toutes les transactions ayant été enregistrées en regard d'une propriété, c'est-à-dire les achats, locations, hypothèques, dons, partitions, etc. Il s'agit d'ailleurs du document permettant à l'acheteur de s'assurer que la propriété dans laquelle il est sur le point d'investir est bien "libre de toute charge". La demande du certificat est faite au moyen du formulaire 22 qui doit être déposé auprès du Sous-Registraire (Tehsildar). Une fois le formulaire soumis et les droits de timbre réglés, un délai de 15 à 30 jours est nécessaire avant de recevoir le résultat de la recherche de charge de la propriété, c'est-à-dire le formulaire No. 15 ou No. 16.

Source:

Pour plus d'informations, voir <http://www.thehindu.com/features/homes-and-gardens/q-and-a/understanding-the-encumbrance-certificate/article4298465.ece>

CERTIFICAT DE DÉGAGEMENT DU TITRE FONCIER/TITLE CLEARANCE CERTIFICATE

Préparé par un avocat qui énonce l'intention de délivrance dans un journal, ce certificat atteste que la propriété, au nom du propriétaire, n'est pas greffée d'un passif, sous forme d'hypothèque ou autre. S'applique aux propriétés agricoles et non agricoles.

Aucun prix n'apparaît sur ce document, mais il est exigé par les banques indiennes avant l'octroi d'une hypothèque ou d'un prêt à partir d'un actif immobilier. À noter que toute transaction immobilière sérieuse en Inde nécessite ce document. Il ne renseigne pas sur la valeur de la propriété (parfois l'avocat va l'indiquer, mais non fiable), mais donne son historique complet d'acquisition. Avant d'être délivré par un avocat, celui-ci doit publier une notice dans un journal annonçant son intention de délivrance du « Title clearance certificate ». Ce document est exigé par les banques dans le cas de prêts hypothécaires.

5.6 HÉRITAGE ET DON

HÉRITAGE:

Selon l'origine du défunt et de l'héritier (citoyen, résident ou non résident) l'Inde applique la loi spécifique de la succession.

Par exemple, si le défunt était un citoyen indien, la loi indienne s'applique et dans ce cas c'est le tribunal civil du lieu de l'actif successoral qui s'occupe des successions et de l'héritage en Inde. Si le défunt était un ressortissant étranger, la loi propre de sa religion ou de son pays d'origine s'applique.

Les documents suivants sont exigibles pour appuyer la réception de propriétés en héritage, soit:

- Un testament enregistré
- Un certificat de succession (6C Certificate-Varas Register)
- Un certificat de décharge (no encumbrance certificate)
source: <https://timesofindia.indiatimes.com/bangalore/Obtaining-a-no-encumbrance-certificate/articleshow/904907.cms>
- Le khata

Le certificat de succession, ou certificat 6C, est particulièrement important puisqu'il s'agit d'un document essentiel aux héritiers pour se prévaloir de leurs droits en l'absence d'un testament. Ce certificat doit être obtenu auprès de la Cour, après avoir fourni les documents suivants: certificat de décès du défunt, le certificat de naissance de tous les héritiers, une copie de la carte de rationnement, relevés bancaires des héritiers.

Ces documents sont nécessaires afin de prouver que les descendants sont bien les successeurs du défunt. Sont également exigibles le ou les titres de propriété du défunt. Dans le cas de vieilles propriétés, et lorsque le titre d'achat original n'est plus disponible, il faut se procurer des copies certifiées du titre du sous-registraire.

Après le décès du propriétaire, ses héritiers (épouse, enfants, femmes ou hommes) peuvent obtenir le transfert du Patta*/Khata* (mutation) après avoir produit le certificat de décès du devancier, le testament le cas échéant, avec les détails des propriétés détenues par celui-ci auprès du Revenue Office pour les terres agricoles, ou auprès de la municipalité ou du panchayat pour une maison ou terre vacante,

DON:

Pour faire don d'une propriété immobilière, l'acte de transfert (acte de don), doit être rédigé sur du papier timbré (stamp paper), attesté par deux témoins et obligatoirement enregistré auprès du sous registraire, tel que stipulé à la section 17 du Registration Act de 1908, sans quoi le transfert est jugé invalide. L'acte de don est un document qui permet de donner des avoirs ou de transférer la propriété d'un bien sans aucune compensation monétaire.

Aucune taxe n'est exigible dans le cas d'un don de propriété à des membres de la famille. Toutefois, des droits de timbre sont quand même exigibles, d'un pourcentage variant entre 1 et 8%, dépendamment de l'État dans lequel a lieu le transfert. Si la propriété est donnée à une personne qui n'est pas membre de la famille, les frais de timbre sont plus élevés (entre 5 et 11%).

5.7 MANDATS DE PROCURATION

Il y a deux types de mandats de procuration:

- le mandat de procuration générale (GPA)
- le mandat de procuration spéciale (SPA)

Le mandat de procuration spéciale, comme son nom l'indique, vise un mandat spécial. Ce document, produit par le mandateur en faveur du mandataire, doit être enregistré auprès du sous-registraire ou registraire, et nécessite une attestation spéciale. Si le mandateur réside en Inde (à l'exception des États du Jammu et du Kashmir). Si le mandateur habite dans l'un ou l'autre de ces deux États, alors la procuration doit être endossée par le magistrat. Si par contre le mandateur réside à l'étranger, alors le mandat de procuration doit être endossé par le consul/vice consul/notaire public ou magistrat du territoire de résidence. Le mandataire est en tout temps redevable du mandateur et se doit de lui rendre des comptes.

Le mandat de procuration générale est exécuté par une personne en faveur d'une autre pour agir en son nom de façon générale. Cela peut inclure des mandats aussi variés que la gestion d'une propriété, des litiges judiciaires, la vente d'une hypothèque d'une propriété, ou tout autre mandat

Toute personne qui a atteint l'âge de la majorité peut donner un mandat de procuration à une autre personne d'âge majeur, en incluant les membres de la famille comme l'épouse, le mari, le fils ou la fille, frère, sœurs pour agir en son nom.

Pour faveur autre que celles mentionnées ci-haut, des droits de timbre de 1% de la valeur de marché de la propriété sont exigibles. Dans le cas de membres de la famille, les droits de timbre requis sont de 1000 Roupies.

IMPORTANT: Le fait de se voir accorder un mandat de procuration ne signifie pas qu'il y a transfert en sa faveur de la propriété. En tout temps, l'achat d'une propriété est fait sur la base de l'obtention de l'acte d'achat/vente enregistré.

Source: FAQs ON REGISTRATION ACT.

<http://www.registration.ap.gov.in/>

6. LES TERRES AGRICOLES

6.1 GESTION DES TERRES AGRICOLES EN INDE

Les terres sont gérées localement et enregistrées dans les "Registry Office" (ou "Revenue Office") qui sont de la compétence des États de l'Union indienne (au nombre de 29). Les "Registry office"

sont progressivement connectés avec le Ministère fédéral des Finances et du Revenu, qui lui est de compétence fédérale.

Les terres du Punjab sont divisées en carrés d'un acre chacun de 198 ft par 220 ft ou, dans le jargon local, de 36x40 karmas,.

Les jamabandis (Revenue Records) tiennent lieu de registre foncier à la fois pour les terres agricoles et non agricoles au Punjab, et comportent comme information tout l'historique d'une propriété, c'est-à-dire le nom des propriétaires de la terre, le nom des cultivateurs, les revenus générés par la terre, et sur ce document doit aussi figurer le nom et les coordonnées du "district officer" qui a délivré le document. Ce document s'applique tant aux propriétés agricoles et non agricoles. Il est important de faire la distinction entre le propriétaire de la terre et celui qui en fait la culture. Le propriétaire peut ou non être cultivateur de sa terre. Rappelons que le fait de cultiver une terre ne signifie en aucun cas en avoir la propriété. Deux colonnes distinctes au Jamabandi permettent d'établir qui sont les propriétaires de la terre et qui en sont les cultivateurs.

Les Jamabandis sont maintenant informatisés. Les informations contenues dans les Jamabandis peuvent être vérifiées sur le site du Punjab Land Record Society à l'adresse suivante: <http://plrs.org.in/acts.htm>. Les Jamabandis sont mis à jour tous les 5 ans. Comme mentionné dans section précédente, tout changement d'information concernant la propriété de la terre doit être enregistré par le biais d'une demande de mutation. Ce n'est que suite à l'enregistrement du transfert par le biais de la mutation que pourront être mises à jour les informations contenues au Jamabandi. Le numéro de la demande de mutation correspondante se trouve d'ailleurs indiqué sur le Jamabandi.

Source:

<http://nripunjab.gov.in/basic-information-about-revenue-record.htm>

Pour plus d'information concernant les informations et la terminologie pertinente à la compréhension des Jamabandis, le site suivant est très complet:

http://himachal.nic.in/index1.php?lang=1&dpt_id=13&level=1&lid=5094&sublinkid=4259

6.2 LES TERRES AGRICOLES EN INDE: UN MARCHÉ RESTREINT AUX AGRICULTEURS

Les dispositions concernant l'acquisition de terres agricoles sont soigneusement balisées dans la loi intitulée "The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013" Pour plus d'information, consulter: <http://indiacode.nic.in/acts-in-pdf/302013.pdf>

Ce texte de loi voté en 2013 par le parlement indien est entré en vigueur le 1er janvier 2014 remplace le "Land Acquisition Act" de 1894 au temps de l'Inde, colonie britannique. On y précise les modalités l'acquisition des terres agricoles indiennes qui ne peuvent faire l'objet de transactions comme dans un marché classique. En d'autres mots, il n'y a pas à proprement parler de marché pour ces terres agricoles, et les transactions ne peuvent être effectuées qu'entre agriculteurs.

Pour être vendue selon les termes habituels de l'offre et la demande, une terre agricole doit avoir perdu sa vocation première, ce qui est en l'état de la loi actuelle impossible sans intervention préalable des autorités selon des étapes précisées dans la loi (pour fins résidentielles ou commerciales). Autrement dit, un propriétaire de terres agricoles en Inde ne peut en disposer librement sans s'être conformé à la loi.

Vendre une terre agricole à des fins autres qu'agricoles nécessite donc de multiples autorisations d'autorités publiques, l'assentiment de propriétaires autour du lot en question et autres modalités.

Par la même occasion, il est important de mentionner que les terres agricoles en Inde ne peuvent être acquises que par les citoyens indiens. Les NRI (Non resident Indians) ne peuvent donc ni acheter de terres agricoles, ni les acquérir par don. Ils sont toutefois autorisés à acquérir une terre agricole si celle-ci est reçue par héritage, ou encore faire l'acquisition de propriétés résidentielles/commerciales.

Source:

http://articles.economictimes.indiatimes.com/2011-07-23/news/29803343_1_commercial-property-house-property-residential-property

6.3 AMENDEMENTS À LA LOI

Le 30 mai 2015, le président de l'Inde a promulgué l'ordonnance d'amendement à la loi «The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013» permettant de faciliter l'acquisition des terres privées à des fins publiques. Cette loi vise à compenser les propriétaires de terrain et prévoit financer la relocalisation des populations déplacées.

Quelques liens utiles pour s'informer sur l'encadrement législatif et la valeur des terres agricoles indiennes, les répercussions de celles-ci et les nouveaux développements dans ce dossier.

Source:

http://www.pmindia.gov.in/en/news_updates/the-right-to-fair-compensation-and-transparency-in-land-acquisition-rehabilitation-and-resettlement-amendment-ordinance-2015/

<http://www.gitpa.org/web/AS%20INDE%20Une%20loi%20acquisition%20des%20terres%20.pdf>

<http://www.sciencespo.fr/ceri/sites/sciencespo.fr.ceri/files/etude155.pdf>

<http://www.lapresse.ca/international/asie-oceanie/201308/29/01-4684589-inde-vote-dune-loi-capitale-pour-les-acquisitions-de-terres.php>

<http://www.rfi.fr/asie-pacifique/20150421-inde-parlement-reforme-faciliter-acquisition-terres-premier-ministre-narendr/>

http://www.lejournalinternational.fr/Inde-une-reforme-qui-facilite-l-achat-de-terres_a2656.html

https://www.irma.ac.in/pdf/randp/1175_17402.pdf

6.4 LES DIFFICULTÉS DES PETITS AGRICULTEURS INDIENS

La taille moyenne des exploitations agricoles en Inde est de 1,33 hectare. D'après le dernier recensement agricole effectué en 2006, 28,64, 8% des exploitations indiennes sont considérées par les institutions publiques comme « marginales », car s'étendant sur moins d'un hectare. La proportion s'élève à 83,3% pour les surfaces de moins de 2 hectares (il s'agit alors de « petites » exploitations). Ces deux catégories cumulées représentent 41,1% de la surface cultivée. Les exploitations considérées comme « moyennes », c'est-à-dire comprises entre 2 et 10 hectares, représentent 15,4% du nombre total d'exploitations agricoles indiennes et 54% de la surface cultivée. Pour les « grandes » exploitations, de 10 hectares ou plus, ces proportions sont ramenées à 0,8% et 11,8% respectivement. Le nombre de familles rurales travaillant sur des terres dites « petites » ou « marginales » est en augmentation constante, de même que leur proportion parmi le nombre total de familles travaillant dans l'agriculture. Même pour les cultures de plantation comme le thé et le café, les petits propriétaires constituent la majorité. Le processus de fragmentation des exploitations agricoles indiennes et la diminution de leur taille moyenne pose ainsi la question de leur viabilité. Les quatre cinquièmes des exploitations indiennes ne seraient pas viables sans revenu supplémentaire²⁹.

Ici encore, soulignons les variations régionales, avec une taille moyenne par propriété de 0,5 hectare au Kerala et de 0,75 hectare au Tamil Nadu, mais de trois hectares au Maharashtra et de cinq au Rajasthan. Les facteurs à l'origine de ces différenciations incluent le type de sol, la topographie, la pluviosité, la densité de population et l'efficacité des programmes de réformes agraires³⁰. Au demeurant, la surface nécessaire pour assurer la viabilité de l'exploitation est déterminée par le contexte agro-écologique et la présence ou non d'irrigation. Ainsi, il est bien différent de posséder un terrain d'un hectare s'il se trouve dans une région désertique du Rajasthan ou dans une région irriguée du Tamil Nadu.

La spirale de l'endettement est un élément clé dans le désarroi paysan et le drame des suicides de paysans. Ces vagues de suicides semblent concentrées parmi les petits exploitants qui prennent le risque d'investir dans de nouvelles technologies. E. Kannan, qui examine les études réalisées à ce sujet, met en évidence différents facteurs : l'endettement, dans un contexte où ils n'ont pas accès au crédit institutionnel, les mauvaises récoltes en lien avec des désastres naturels, les prix élevés pour les intrants et la faible rentabilité de l'agriculture, les problèmes familiaux et sociaux ainsi que les difficultés liées à la commercialisation³³. Il souligne que c'est souvent une association de plusieurs facteurs qui met les paysans dans une situation de détresse à laquelle ils ne voient pas d'issue.

Soulignons que 80% des litiges en Inde reposent sur des mésententes à propos de titres de propriété foncière, en particulier devant les juridictions de premier ressort dans presque chaque état. Cet état de fait génère des opportunités pour la corruption et la violence: 10% des meurtres dans le pays sont liés à des litiges fonciers

L'accès aux ressources de base pour l'activité agricole est également crucial, on l'a déjà vu pour l'eau et l'irrigation, mais c'est le cas bien sûr aussi pour l'accès à la terre. Avec l'urbanisation croissante et l'utilisation foncière par les industries, la pression sur la terre devient encore plus forte, alors que le potentiel d'expansion des terres cultivables est très faible. Par ailleurs, dans un contexte de fragmentation croissante des exploitations qui sont souvent divisées en plusieurs parcelles non contiguës, les gouvernements locaux encouragent le remembrement, c'est-à-dire le processus d'échanges de parcelles entre voisins de sorte à réorganiser les exploitations dispersées. Cette mesure encourage ainsi, à partir du moment où les propriétés sont faites d'un seul tenant, les investissements productifs. Elle est cependant difficile à mettre en oeuvre.

Selon le Situation Assessment Survey of Farmers réalisée par la National Sample Survey Organization en 2005, environ 27% des paysans estiment que l'activité agricole n'est pas rentable et 40 % des paysans interrogés souhaiteraient quitter le secteur agricole s'ils en avaient la possibilité. Ce souhait de quitter le secteur agricole est lié à la perception de la rentabilité de cette activité, mais aussi, plus généralement, à la transition en cours dans l'économie indienne et l'économie rurale en particulier.

Ces groupements, qui peuvent aussi viser à obtenir un crédit ou des connaissances spécifiques relatives aux pratiques agricoles, prennent la forme de groupes de producteurs, de self-help groups, d'associations sectorielles ou de coopératives agricoles. Ces dernières appartiennent à deux grandes catégories : d'une part les coopératives agricoles productives, où les paysans mettent en commun leurs ressources (terres, eau, intrants, outils agricoles) et vendent leur production ensemble. D'autre part, les coopératives agricoles de services, bien plus nombreuses en Inde aujourd'hui que la première catégorie, en charge soit de l'approvisionnement en intrants (semences, engrais, pesticides, micronutriments et outils agricoles), de la commercialisation de la production (emballage, distribution, vente) ou du crédit. Les coopératives sont souvent organisées au niveau du Panchayat, les « conseils de village », qui correspondent à l'échelle locale de gouvernance.

Le *contract farming* est pratiqué dans plusieurs États comme l'Andhra Pradesh, le Tamil Nadu, le Karnataka, le Maharashtra, le Panjab et l'Uttar Pradesh et ce pour des cultures spécifiques, en particulier le riz basmati, les pommes de terre, le coton et les fleurs.

L'autre programme d'envergure ayant une incidence considérable sur l'emploi et la lutte contre la pauvreté en milieu rural est le Mahatma Gandhi National Rural Employment Guarantee Act (NREGA). Rappelons qu'un problème majeur en Inde est le nombre de familles sans terre, qui augmente de manière continue depuis l'indépendance, à la fois en chiffres absolus et en part relative de la population. Beaucoup d'entre elles dépendent de quelques semaines de travail pendant la saison agricole.

7. ÉVALUATION DES AVOIRS IMMOBILIERS

Il n'existe pas d'ordre des évaluateurs en Inde. Il existe plutôt plusieurs associations qui définissent les normes au sein de cette industrie, d'où le risque d'évaluations dont la rigueur laisse à désirer.

Soulignons que la Indian Institution of Valuers" (IIOV) a reçu la qualification ISO-9001-2000, reconnue sur le plan international en matière de normes de qualité. Elle est membre de regroupements internationaux de professionnels dans ce domaine et possède son programme de formation d'évaluateurs en liaison avec une université indienne en l'occurrence, l'OPJS UNIVERSITY au RAJASTHAN dont le lien est le suivant:

<http://www.opjsuniversity.edu.in/>

Lien vers les 5 programmes universitaires offerts en évaluation, soit du Bac à la Maitrise

<http://www.opjsuniversity.edu.in/school-of-valuation.html>

Il s'agit du Practising Valuers Association (India) PVAI dont le siège est à Mumbai. Il regroupe des évaluateurs reconnus par les autorités administratives et bancaires indiennes. Ce regroupement est membre du International Standards Valuation Council, un regroupement établissant des normes communes d'évaluations immobilières dans le monde.

La NHB est propriété de la Banque Centrale indienne. Elle a été créée par décret en 1984 par le gouvernement indien.

Généralement les évaluateurs travaillent dans un champ de spécialisation précis et ne peuvent évaluer plusieurs secteurs d'activités (exemple : évaluateurs spécialisés en agriculture, en bâtiments commerciaux, bâtiments non commerciaux, etc..) dans leur champ de pratique.

Liens utiles portant sur les évaluations immobilières en Inde

The Indian Institution of Valuers:

<http://www.iivindia.org/index.html>

Indian Banks' Association (IBA):

<http://www.iba.org.in/>

National Housing Bank:

<http://nhb.org.in/>

MCA issues Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules, 2017:

http://www.mca.gov.in/Ministry/pdf/RegisteredValues_19102017.pdf

International Standards Valuation Council:

<http://www.ivsc.org/content/about-international-valuation-standards-council-ivsc>

8. DIVERS

8.1 AVOIRS BANCAIRES

La liste de toutes les banques existantes sur le territoire indien avec leurs sites internet :

Source: https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_banks_in_India

Reserve Bank of India: <http://www.rbi.org.in>

8.2 TRADUCTEURS ASSERMENTÉS ET INTERPRÈTES

La majorité des dossiers indiens reçus par le SGA ont été traduits par un notaire public. Soulignons qu'en Inde, et selon le Notaries Act de 1952, les notaires publics sont autorisés à traduire des documents officiels et à en faire l'authentification.

Il n'y a pas de service notarial en ligne en Inde car il est obligatoire pour l'exécuteur du document d'être présent devant le notaire avec ses preuves d'identité pour prouver hors de tout doute que la personne qui exécute le document est la même personne et n'est pas quelqu'un d'autre forger les signatures d'autrui.

Les documents d'état civil et les contrats et actes sont attestés par les notaires et le notaire est tenu de vérifier la véritable identité de l'exécuteur testamentaire puisque chaque document est légalement exécutoire dans divers domaines et bureaux devant lesquels ils sont destinés à être utilisés.

Ainsi, la question du service de notaire en ligne ne se pose pas ou existe et ne peut jamais exister.

Source: <https://www.quora.com/What-is-the-best-online-notary-service-in-India> (fiabilité 3)

8.3 UNITÉS DE MESURES UTILES

TERRES

8 Kanals = 1 Acre=160 marlas
Acre is also called quilla or ghumaon
20 marlas = 1 kanal
160 marls = 1 acre
1 marla = 9 square karams
1 marla = 272 square feet
1 karam = 57"
1 acre = 2 bigas
1 acre = 1 and 3/5 bigas
1 Biswa = 440 sq. Feet
1 Beegha = 20 Biswa / 22500 sq. Feet
1 Beegha = 209 Are (Gwalior Chain)
1 Biswansi = 22 sq. feet.

1 Biswa = 20 Biswansi

1 mm = 1000 micron

MONNAIE

1 crore= 10,000,000

1 lakh= 1,00,000

Source: http://en.wikipedia.org/wiki/Village_accountant

Pour obtenir une conversion rapide d'unités de mesure, consulter le tableau dynamique sur le site suivant:

http://www.propertymart.co.in/exchange/area_conversion.php

BIBLIOGRAPHIE**Sources officielles**

Affaire mondiale Canada (Page consultée le 21/12/2017). Site d'affaire mondiale Canada, [en ligne], <http://international.gc.ca/gac-amc/campaign-campagne/trade-missions-commerciale/market-aperçu.aspx?lang=fra>

Banque centrale de l'Inde (Page consultée le 21/12/2017). Site de la Banque centrale, [en ligne], <http://www.rbi.org.in/>

Banque Mondiale (Page consultée le 21/12/2017). Site de la Banque mondiale, [en ligne], <https://donnees.banquemondiale.org>

CIA - The world factbook Database (Page consultée le 21/12/2017). Site de la CIA, [en ligne], <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/in.html>

FMI - World Economic Outlook Database (Page consultée le 21/12/2017). Site de la FMI, [en ligne], <http://www.imf.org/en/Countries/IND#countrydata>

Ministère des Affaires corporatives (Page consultée le 21/12/2017). Site du Ministère des Affaires corporatives, [en ligne], www.mca.gov.in/

(Recense toutes les entreprises incorporées et enregistrées en Inde)

Ministère de l'agriculture (Page consultée le 21/12/2017). Site du Ministère de l'agriculture, [en ligne], <http://www.agricoop.nic.in/>

Ministère des finances de l'Inde (Page consultée le 21/12/2017). Site du Ministère des finances de l'Inde, [en ligne], <http://finmin.nic.in/>

Ministère des finances, département du revenu (Page consultée le 21/12/2017). Site du Ministère des finances de l'Inde, [en ligne], <http://dor.gov.in/>

Ministère des micro, petites et moyennes entreprises (Page consultée le 21/12/2017). Site du Ministère des micro, petites et moyennes entreprises, [en ligne], <http://www.msme.gov.in/>

Portail officiel national de l'Inde (Page consultée le 21/12/2017). Site du Portail officiel national de l'Inde, [en ligne], <https://www.india.gov.in/>

Rapport Mission Authentification Inde (17-18 décembre 2014) MIDI

The World Bank (Page consultée le 21/12/2017). Site de World Bank, [en ligne], <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/india>

Sources secondaires

Association des traducteurs indiens (Page consultée le 21/12/2017). Site de l'association des traducteurs indiens, [en ligne], <http://www.itaindia.org/home.php>

Banque Attijariwafa (Page consultée le 21/12/2017). Site de la banque Attijariwafa, [en ligne], <http://www.attijaritrade.ma/fr>

International Standards Valuation Council (Page consultée le 21/12/2017). Site de International Standards Valuation Council, [en ligne], <http://www.ivsc.org/content/about-international-valuation-standards-council-ivsc>

La place boursière (Page consultée le 21/12/2017). Site de la Bourse des valeurs nationales, [en ligne], <https://www.nse-india.com/>

La place boursière (Page consultée le 21/12/2017). Site de la Bourse de Bombay, [en ligne], www.bseindia.com/

L'office de statistique (Page consultée le 21/12/2017). Site de L'office de statistique [en ligne], www.dgciskol.gov.in/

Le moniteur du commerce international (Page consultée le 21/12/2017). Site du moniteur du commerce international [en ligne], <http://www.lemoci.com/fiche-pays/inde/>

Ordre des experts comptables indiens (Page consultée le 21/12/2017). Site de L'ordre des experts-comptables indiens, [en ligne], <http://www.icaai.org/>

Portails économiques (Page consultée le 21/12/2017). Site de [Business World](http://www.businessworld.in/), [en ligne], www.businessworld.in/

Portails économiques (Page consultée le 21/12/2017). Site de [Business Line](http://www.thehindubusinessline.com/), [en ligne], www.thehindubusinessline.com/

Portails économiques (Page consultée le 21/12/2017). Site de [Business Standard](http://www.business-standard.com/), [en ligne], www.business-standard.com/

Portails économiques (Page consultée le 21/12/2017). Site de [Business Today](http://www.businesstoday.in/), [en ligne], www.businesstoday.in/

Practising Valuers Association (India) PVAI (Page consultée le 21/12/2017). Site de Practising Valuers Association (India) PVAI, [en ligne], <http://www.pvai.org/Default.aspx?mid=1>

Simplified Laws for Common Man (Page consultée le 21/12/2017). Site de Simplified Laws for Common Man, [en ligne], <http://www.simplifiedlaws.com/>

The Indian Institution of Valuers (Page consultée le 21/12/2017). Site de The Indian Institution of Valuers, , [en ligne], <http://www.iivindia.org/index.html>

Tous les journaux en Inde (Page consultée le 21/12/2017). Site des journaux en ligne, [en ligne], <http://www.onlinenewspapers.com/india.htm>

Simplified Laws for Common Man (Page consultée le 21/12/2017). Site de Simplified Laws for Common Man, [en ligne], <http://www.simplifiedlaws.com/>

[REDACTED]

[REDACTED]