

## VOTRE ENTREPRISE EST LOCATAIRE D'IMMEUBLE ?



La présente étude a pour objet de présenter les impôts, taxes et obligations auxquelles sont tenues les entreprises qui versent des loyers pour des locaux professionnels ou d'habitation qu'elles utilisent en tant que locataires. Pour être plus pratique, nous proposons de vous présenter le régime fiscal appliqué à ces baux à travers cet exemple :

La société EXCO SA a signé le 1er Janvier 2017 deux contrats de location avec l'agence immobilière Reich : un contrat pour ses bureaux pour un loyer mensuel de 800.000 FCFA et un autre pour le logement non meublé (quatre pièces) de son Directeur Général pour un loyer mensuel de 600.000 FCFA. Le premier contrat a été conclu pour une durée de six années et le second pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction. Le fiscaliste de la société EXCO SA devra opérer comme suit :

### 1. EN MATIÈRE D'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS (IS)

#### 1.1. LES LOYERS DES LOCAUX PROFESSIONNELS

En application des dispositions de l'article 112 du Code Général des Impôts Tome 1, les loyers versés par (EXCO) SA à l'agence Reich constituent des frais généraux et viennent à ce titre en déduction à condition qu'ils ne soient pas exagérés en comparaison des loyers habituellement pratiqués pour des immeubles similaires.

#### 1.2. LES LOYERS DES LOCAUX D'HABITATION

Les loyers payés par l'entreprise à titre de logement du personnel ne sont déductibles qu'à condition qu'ils constituent des avantages en nature pour ledit personnel à comprendre dans l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu du personnel bénéficiaire de l'avantage. A défaut, ils doivent être réintégrés dans le bénéfice imposable.

L'évaluation forfaitaire de l'avantage « logement » est déterminé par rapport au salaire plafonné de la sécurité sociale, actuellement fixé au montant de 1 200 000 F CFA par mois, soit une valeur maximale de 240 000 F CFA (1 200 000\*20%). Dans le cas d'espèce le montant de (360 000 \* 12= 4 320 000 F CFA) sera réintégré au bénéfice imposable de la société EXCO SA.

### 2. EN MATIÈRE DE TVA

#### 2.1. LES LOYERS DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Les loyers facturés par l'agence immobilière Reich à EXCO SA sont soumis à la TVA et aux centimes additionnels, au taux global de 18,9%.

Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 12 mai 1997, la TVA grevant les loyers commerciaux est en principe, récupérable au niveau de EXCO SA dans la mesure où elle se rapporte à des services nécessaires à l'exploitation.

#### 2.2. LES LOYERS DU LOCAL D'HABITATION

En vertu des dispositions de l'article 7 alinéa 12 de la Loi portant sur la TVA, les locations d'immeubles nus à usage exclusif d'habitation ne sont pas soumises à la TVA. En conséquence, l'agence Reich ne facturera pas les loyers avec de la TVA.

🚫 **À noter :** les locations de locaux meublés sont soumises à la TVA. Cette TVA n'est pas récupérable conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n°12-97 du 12 mai 1997 portant sur la TVA qui excluent du droit à déduction les dépenses de logement.

### 3. EN MATIÈRE DE DROIT D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE

#### 3.1. DROIT D'ENREGISTREMENT

Les contrats de location signés par la société EXCO SA doivent être soumis à la formalité d'enregistrement dans le délai de 3 mois à compter de leur date de signature.

En vertu des dispositions de l'article 18.1 du Tome 2 du Code Général des Impôts, ils sont assujettis au droit de 5% assis sur le montant annuel des loyers, augmenté des charges imposées au locataire.

Lorsque les baux sont à périodes, le montant des droits d'enregistrement peut être fractionné en autant de périodes que le bail comporte de périodes ou de périodes triennales s'il s'agit d'un bail à longue durée fixe. Les droits d'enregistrement seront payés pour la première période du bail lors de l'enregistrement et pour les autres périodes dans les trois mois du commencement de la nouvelle période.

**Important!** S'agissant des baux sont à durée illimitée, la loi prévoit que l'assiette est égale à vingt fois le prix annuel auquel s'ajoutent les charges annuelles. Conformément aux dispositions de l'article 217 du Tome II du CGI le taux d'enregistrement est de 10%. En l'espèce la société de EXCO SA paiera les droits d'enregistrement comme suit :

##### ■ Cas des locaux professionnels

Pour un loyer annuel de 9.600.000 FCFA, les droits d'enregistrement à payer s'élèvent à 2.880.000 FCFA (960.000 x 3 ans) pour la première période triennale allant du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2009.

##### ■ Cas du local d'habitation

Pour un loyer annuel de 7.200.000 FCFA, les droits d'enregistrement à payer s'élèvent à 360.000 FCFA (7.200.000 x 5%) pour la période du bail allant du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Lorsqu'il s'agit des contrats qui se renouvellent par tacite reconduction, le locataire doit chaque année acquitter les droits d'enregistrement au moyen d'une déclaration à transmettre aux services fiscaux au plus tard le 31 mars qui suit l'expiration de chaque période annuelle. Tout retard constaté lors de l'enregistrement de ces contrats est passible d'une amende égale aux droits réclamés ; il en est de même pour le défaut de paiement des droits d'enregistrement afférents aux périodes de renouvellement.

**Remarque!** Les droits d'enregistrement sont augmentés de centimes additionnels. En vertu des dispositions de l'article 216 bis du Tome II du Code Général des Impôts, le taux des centimes additionnels sur les baux est de 5% des droits d'enregistrement.

Le redevable des droits d'enregistrement est, selon l'usage le locataire. Cependant, en cas de non-paiement, le propriétaire est tenu solidairement au versement des droits.

⊖ **À noter :** Lors de la formalité de l'enregistrement, il devra être apposé sur chaque feuille d'un exemplaire original du contrat, un timbre fiscal de 1.000 (1300) FCFA à la charge du locataire, c'est-à-dire de la société EXCO SA.

### 4. EN MATIÈRE DE TAXE IMMOBILIÈRE

Le locataire est tenu au paiement de la taxe immobilière (encore appelée taxe sur les loyers) pour le compte du propriétaire au plus tard le 28 février de chaque année au titre de laquelle elle est due.

La taxe est égale au 1/12ème des loyers échus pendant l'année. Elle peut être payée en 04 échéances.

**Article 5 nouveau :** La taxe sur les loyers est payée par les locataires pour le compte des propriétaires ou usufruitiers et par les sous-locataires pour le compte des locataires, qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales dans la période du 10 au 20 des mois de Mars, juin, septembre et décembre pour les anciens contribuables. Au cas d'espèce, pour le local professionnel, la taxe immobilière est de 800 000 et 600 000 FCFA pour le local d'habitation.

Toutefois, le locataire qui paie les loyers à une agence immobilière est dispensé du paiement de la taxe, car celui-ci est effectué par l'agence immobilière si les immeubles appartiennent à un particulier.

⊖ **À noter :** Pour les baux nouvellement signés, la taxe est exigible dans les trois (3) mois qui suivent la date d'entrée en jouissance à raison des loyers à échoir au 31 décembre de ladite année.

Toutefois, le contribuable qui le désire à la faculté de payer la taxe ou le reste des échéances en une seule fois. Le locataire déduit la taxe en une seule fois à l'occasion du règlement des loyers relatifs à la période allant du 1er janvier au 30 avril de l'année. Tout retard dans le paiement de la taxe immobilière sur les loyers donne lieu à l'application d'une majoration de 50% du montant de la cotisation qui n'aurait pas été acquitté dans le délai légal.

### 5. EN MATIÈRE DE TAXE D'OCCUPATION A USAGE PROFESSIONNEL

#### 5.1. POUR LES LOCAUX À USAGE D'HABITATION :

Centre-ville : 60 000 FCFA ; Périphérie : 12 000 FCFA. Cette taxation s'applique dans les communes et les chefs-lieux de département et de district. La distinction et la délimitation entre ville et périphérie sont fixées par délibération du conseil départemental ou communal.

#### 5.2. POUR LES LOCAUX À USAGE PROFESSIONNEL :

- 60 000 francs CFA pour les très petites et petites entreprises, les associations, les autres professions et organisations non commerçantes et les agences ou autres entités des moyennes entreprises;
- 120 000 francs CFA pour l'entité principale des moyennes entreprises et les agences ou autres entités des grandes entreprises ;
- 500 000 francs CFA pour l'entité principale des grandes entreprises.

⊖ **À noter :** L'appartenance à telle ou telle catégorie d'entreprise est déterminée suivant la classification retenue par l'administration fiscale. En cas de variation dudit chiffre d'affaires au-delà des limites de cette catégorisation, le chiffre d'affaires de référence pour la catégorisation de l'entreprise et la taxation des locaux à usage professionnel est celui de l'année précédente.

Elle est exigible au plus tard le 20 avril de chaque année. La taxe est déductible des résultats de la société EXCO SA.

# LE RÉGIME FISCAL DE L'ABANDON DE CRÉANCE A CARACTÈRE COMMERCIAL



L'abandon de créance, également appelé "**remise de dette**", est souvent utilisé par des parties en relation d'affaires : *il consiste simplement pour un créancier à renoncer à recevoir paiement de la créance qu'il détient sur son débiteur.*

Le présent article a pour objet de présenter le régime fiscal de l'abandon de créance à caractère commercial entre entreprises .

## DÉFINITION :

Est commercial l'abandon de créance qui trouve son origine dans les relations d'affaires de deux entreprises et qui est consenti soit pour maintenir des débouchés soit pour préserver des sources d'approvisionnement. L'abandon de créance peut intervenir entre deux entreprises qui sont juridiquement indépendantes l'une de l'autre ; c'est ainsi que par exemple, une entreprise de biens d'équipement peut venir en aide à son distributeur congolais en situation financière difficile. Il peut également exister entre sociétés d'un même groupe lorsque, par exemple, la société mère renonce à la créance qu'elle détient sur sa filiale qui commercialise ses produits au Congo.

L'Acte Uniforme relatif au Droit Comptable et à l'Information Financière à la section 1 titre VIII du chapitre 15 définit l'abandon de créance comme une aide ou un avantage accordé par une entité créancière pour soutenir un partenaire en difficulté. La décision doit procéder d'un acte normal de gestion. Il en est ainsi lorsque l'opération permet à une entité de sauvegarder un débouché, une source d'approvisionnement ou encore de préserver la notoriété du groupe auquel appartiennent les deux partenaires.

➔ **À noter :** *Cette opération présente un caractère commercial lorsque la créance abandonnée trouve son origine dans les relations commerciales des deux entités et que cet abandon est consenti pour préserver des sources d'approvisionnement ou pour maintenir des débouchés.*

Toutefois, comme l'exprimait le professeur Cozian, l'abandon de créances reste un acte « éminemment suspect » car « le fisc se méfie comme de la peste de tout ce qui est gratuit. La vocation des entreprises est de faire des profits et non de faire la charité ». Le fait est que l'administration fiscale se méfie de ce mécanisme qui est en général regardé comme le support d'un acte anormal de gestion. C'est pourquoi à travers la doctrine fiscale, l'Administration fiscale Congolaise a précisé le régime fiscal.

Nous présentons succinctement ci-après le régime fiscal applicable à cet abandon de créance, notamment en matière d'impôt sur les sociétés, de taxe sur la valeur ajoutée (TVA), droit d'enregistrement et la taxe spéciale sur les sociétés.

## 1. EN MATIÈRE DE L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

### 1.1. DU COTÉ DU BÉNÉFICIAIRE DE L'OPÉRATION (LE DÉBITEUR)

L'opération se traduit au plan comptable par la comptabilisation de la créance abandonnée en produit par le débit du compte fournisseur.

Par conséquent, cette opération génère, en principe, un profit exceptionnel imposable à l'impôt sur les sociétés et à la taxe spéciale sur les sociétés au titre de produits divers et exceptionnels (ou à l'impôt sur le revenu selon le cas).

Cette imposition devient toutefois théorique si le montant de l'abandon de créance consenti est totalement imputé sur les déficits de l'entreprise bénéficiaire de l'opération.

### 1.2. DU COTÉ DU CRÉANCIER

L'abandon de créance constitue en principe, pour le créancier qui le consent, une perte qui doit venir en déduction de ses résultats imposables.

Toutefois, nous estimons qu'en l'absence de position claire de l'Administration fiscale sur la question, l'abandon de créance ne peut être admis en déduction que si l'entreprise créancière a effectué toutes les diligences nécessaires au recouvrement de sa créance.

Dans la pratique, ces diligences s'entendent de la production d'un dossier circonstancié indiquant que toutes les voies de recours contentieuses pour aboutir au recouvrement de la créance sont épuisées : mise en demeure, exploit d'huissier, conclusions d'avocat, décisions de justice, etc. L'envoi d'une simple lettre de rappel ou de mise en demeure ne suffit donc pas pour comptabiliser l'opération en perte déductible.

➔ **À noter :** *L'entreprise créancière a la possibilité de constituer une provision pour créances douteuses qu'elle peut déduire de son résultat imposable si celle-ci remplit les conditions fiscales de déductibilité. Pour être déductibles, les provisions pour créances douteuses doivent notamment porter sur des créances nettement précisées dans leur montant dont le non-recouvrement est probable (et non simplement éventuel) et se rattacher à l'exercice au cours duquel l'évènement qui les motive est survenu.*

## 2. EN MATIÈRE DE LA TVA

La loi n°12-97 du 12 mai 1997 sur la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au Congo soumet les abandons de créance à caractère commercial à la taxe sur la valeur ajoutée.

En application des articles, 2 et 3.8 de ladite loi, les remises de prêts et les abandons de créances constituent des opérations comprises dans le champ d'application de la TVA congolaise.

Au regard de la législation applicable, l'abandon de créance consenti à une autre société en relation d'affaires constitue donc une opération imposable à la TVA (ainsi qu'aux centimes additionnels), car il est motivé par un objet commercial. Partant du principe qu'il n'existe pas de service gratuit entre deux entreprises en relations commerciales, l'Administration fiscale présume que l'avantage consenti à l'entreprise débitrice serait justifié par les relations commerciales existant entre elles.

Par conséquent, la TVA est due en rémunération d'un service particulier "innomé" (utilisé au Congo) fourni par l'entreprise débitrice de la créance.

En principe, la TVA est due lors de l'enregistrement comptable de l'opération par le bénéficiaire.

La TVA exigible sera calculée au taux de 18% sur le montant de la créance abandonnée.

Il convient de noter que les abandons de créance destinés à compléter le prix d'une opération imposable à la TVA. Dans cette hypothèse, l'abandon de créance est souvent accordé au débiteur qui réalise en même temps des opérations imposables à la TVA avec son client créancier pour compléter (voire se substituer totalement) le prix que lui doit ce dernier.

L'exercice du droit à déduction de la TVA sur les abandons de créance s'opère conformément aux règles du droit commun.

➊ **À noter :** *L'abandon de créance peut également résulter de l'impossibilité pour le débiteur de régler une facture de son fournisseur. Dans ce cas, le créancier (fournisseur) peut avoir déjà acquitté la TVA facturée sur cette opération, s'il s'agit par exemple d'une vente, dans la mesure où la TVA y afférente est en principe exigible dans le mois suivant celui du fait générateur, constitué en l'occurrence par la livraison du bien, objet de sa créance.*

L'article 26 de la loi sur la TVA prévoit la possibilité de récupérer la taxe acquittée à l'occasion des ventes ou des services qui sont par la suite résiliés ou annulés ou restent impayés par voie d'imputation sur l'impôt dû pour les opérations faites ultérieurement.

Toutefois, le même article précise que la récupération de la taxe acquittée à raison de ces opérations annulées ou résiliées est subordonnée à l'établissement et à l'envoi au client d'une facture nouvelle annulant et remplaçant la facture initiale.

L'article 26 in fine de ladite loi ajoute que pour les opérations impayées, lorsque la créance est réellement et définitivement irrécouvrable, la rectification de la facture

définitivement irrécouvrable, la rectification de la facture consiste dans l'envoi d'un duplicata de la facture initiale avec des indications réglementaires surchargées de la mention « facture demeurée impayée pour la somme de ... FCFA prix hors TVA et pour la somme de ... FCFA représentant la TVA correspondante qui ne peut faire l'objet d'une déduction.

## 3. EN MATIÈRE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Dans la pratique, pour permettre à l'administration fiscale d'apprécier l'abandon de créance, les deux parties doivent formaliser cette opération par une "convention d'abandon de créance commerciale". Cette convention fera l'objet d'un enregistrement auprès des services habilités.

### CAS PARTICULIER DES ABANDONS DE CRÉANCES AVEC LA CLAUSE DE RETOUR À LA MEILLEURE-FORTUNE

Lorsque l'abandon de créance est assorti d'une clause de retour à la meilleure fortune, l'entité bénéficiaire de l'abandon est soumise à cette condition, appelée "clause résolutoire", c'est-à-dire que si ces moyens redeviennent suffisants, elle est obligée de rembourser les sommes abandonnées.

Cet abandon de créance d'un contrat indiquant les conditions résolutoires :

- L'événement qui constitue le retour à meilleure fortune
- Les modalités de remboursement.

Les deux parties doivent mentionner l'existence d'une telle clause dans notes annexes sous forme d'engagements donnés (pour l'entité qui doit rembourser l'abandon consenti) et d'engagements reçus (pour l'entité bénéficiaire du remboursement).

Le retour à la bonne fortune a pour conséquence :

- Chez le bénéficiaire de l'abandon : le remboursement constitue une charge hors activité ordinaire déductible lors de la détermination du bénéfice imposable ;
- Chez l'entité qui avait consenti l'abandon : le remboursement constitue un produit hors activité ordinaire taxable à l'impôt sur les sociétés et la taxe spéciale sur les sociétés.



### CONTACTEZ-NOUS :



CABINET DE CONSEIL JURIDIQUE ET FISCAL

Siège social : Brazzaville (Rép du Congo)  
Avenue de la liberté,  
Résidence Les Flamboyants  
En face de l'hôpital Militaire  
Tél. : +242 06 704 96 64  
E-mail : [contact@ccjfafrique.com](mailto:contact@ccjfafrique.com)

Pointe-Noire  
Avenue Charles de Gaulle  
Immeuble CNSS, 1<sup>er</sup> étage  
BP.1244  
Tél. : +242 06 704 96 96