

FLASH INFO

Avril 2022

LES DÉCLARATIONS FONCIÈRES

- I. CONTRIBUTION FONCIÈRE DES PROPRIÉTÉS BÂTIES
- II. CONTRIBUTION FONCIÈRE DES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

Les articles 251 et suivants du Code général des impôts tome I, instituent une contribution foncière sur les propriétés bâties et les propriétés non bâties.

Les propriétaires fonciers (propriétés bâties ou non bâties) sont tenus, aux termes de l'article 276 du tome I, Code général des impôts, de souscrire une déclaration foncière au plus tard le 1er octobre de chaque année. La déclaration foncière doit être souscrite par chaque propriétaire foncier même si l'immeuble bénéficie d'une exemption de ladite contribution.

Dans le cadre du présent article, nous rappellerons à nos abonnés, et ce pour chaque nature de contribution, le champ d'application, la base d'imposition, les modalités de calcul, ainsi que les modalités de déclarations et de paiement de l'impôt.

I. CONTRIBUTION FONCIÈRE DES PROPRIÉTÉS BÂTIES

1.1. CHAMP D'APPLICATION

1.1.1. Propriétés imposables

Sont soumis à la contribution, les immeubles bâtis tels que des maisons, fabriques, boutiques, hangars, dépôts de marchandises, ainsi que leur matériel fixé à perpétuelle demeure.

Sont également soumis à ladite contribution :

- Les terrains non cultivés employés à usage commercial ou industriel, tels que chantier, lieux de dépôts de marchandises, et autres emplacements de même nature. Dans de tels cas, les propriétaires doivent soit les occuper, soit les faire occuper par d'autres à titre gratuit ou onéreux.
- L'outillage des établissements industriels attaché au fonds à perpétuelle demeure, dans les conditions indiquées au premier paragraphe de l'article 525 du Code civil, ou reposant sur des fondations spéciales, faisant corps avec l'immeuble, ainsi que toutes installations commerciales ou industrielles.

1.1.2. Propriétés exonérées

Le Code général des impôts (CGI) prévoit deux (2) types d'exemptions : les exemptions permanentes et les exemptions temporaires.

◆ Les exemptions permanentes

Elles concernent principalement les immeubles appartenant à l'État, aux collectivités décentralisées, aux organismes internationaux, aux chambres de commerce (s'ils sont non productifs de revenus), les édifices affectés à l'exercice public des cultes, à des buts scolaires, sportifs, humanitaires ou sociaux, les bâtiments servant aux exploitations rurales, les abris contre les bombardements aériens et les hôtels des ambassades étrangères sous réserve de réciprocité (Art. 253).

Les articles 253 et 265 du CGI, tome I, exonéraient certaines propriétés bâties ou non bâties génératrices de revenus. Il s'agit des immeubles appartenant aux chambres de commerce, des édifices affectés à l'exercice public des cultes, des carrières et des mines. Il a été constaté que ces exonérations sont un manque à gagner dans les recettes fiscales en raison des activités lucratives réalisées par ces propriétaires.

◆ Les exemptions temporaires

En sont l'objet, les constructions nouvelles, reconstructions et additions de constructions, pendant :

- Dix (10) ans, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- Cinq (5) ans, s'il s'agit de constructions à usage autre que d'habitation.



Dans l'un et l'autre cas, l'exemption court à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement des constructions.

Toutefois, pour bénéficier de l'exonération temporaire, le propriétaire devra :

- Être titulaire d'un permis de construire délivré par l'administration ;
- Souscrire auprès de l'Inspection divisionnaire des contributions directes et indirectes dans le délai de quatre (4) mois à partir de l'ouverture des travaux, une déclaration indiquant la nature du bâtiment, sa destination, la superficie qu'il couvrira, la désignation du terrain, le numéro du titre foncier, le numéro du lot et de la parcelle.

1.2. BASE D'IMPOSITION DE LA CONTRIBUTION

Pour la détermination du revenu imposable, il y a lieu de distinguer entre les immeubles à usage d'habitation et les immeubles à usage professionnel.

1.2.1. Pour les immeubles à usage d'habitation

La contribution foncière des propriétés bâties à usage d'habitation est réglée à raison d'un revenu imposable égal à la valeur cadastrale de ces propriétés, sous déduction de 75% en considération du déperissement, des frais d'entretien et de réparation (Art. 257 du CGI).

Est également comprise dans la base d'imposition de la contribution foncière, la valeur cadastrale des sols, des bâtiments de toute nature et des terrains attenants à ces propriétés.

Aux termes de l'article 258 du Code général des impôts :

« L'évaluation de la valeur cadastrale des locaux à usage d'habitation destinée à servir de base à la contribution foncière des propriétés bâties est déterminée en fonction des paramètres ci-après :

- La localisation ;
- La surface bâtie.

La valeur cadastrale est égale au prix du mètre carré multiplié par la surface bâtie.

Le prix du mètre carré prévu à l'Article 258 ci-dessus est fixé comme suit :

- Zone n°1 (Centre-Ville des communes de plein exercice) : 250 F CFA ;
- Zone n° 2 (les arrondissements de communes de pleins exercices et les chefs-lieux des départements) : 150 F CFA ;
- Zone n°3 (chefs-lieux de districts) : 25 F CFA ;
- Zone n°4 (autres localités) : 12,5 F CFA.

Le prix du mètre carré est diminué de moitié pour chaque étage concernant le bâtiment à niveau. Article 258 ter Nouveau (LF 2018).

1.2.2. Pour les immeubles à usage professionnel

La base d'imposition de la contribution foncière est calculée à partir de la valeur locative.

Est également comprise dans le revenu servant de base à la contribution foncière des propriétés bâties à usage professionnel, la valeur locative des sols, des bâtiments de toute nature, et des terrains non cultivés employés à usage commercial ou industriel.

La valeur locative « est déterminée soit au moyen des baux authentiques ou de location verbale, soit par comparaison avec d'autres locaux dont le loyer aura été régulièrement constaté ou sera notoirement connu, soit à défaut de ces bases, par l'appréciation directe ».

La contribution foncière des propriétés bâties à usage professionnel est réglée à raison d'un



revenu imposable égal à la valeur locative de ces propriétés, sous déduction de 75 % en considération du déperissement et des frais d'entretien et de réparation.

1.3. TAUX D'IMPOSITION

La contribution foncière des propriétés bâties est un impôt dont le taux, qui ne peut excéder 20 % de la base d'imposition, est fixé annuellement par délibération du conseil municipal, de région ou de district approuvée par l'autorité de tutelle après avis du Ministre des Finances.

Le taux actuellement en vigueur dans les principales communes congolaises (Brazzaville et Pointe-Noire) est de 15 %.

1.4. REDEVABLES DE L'IMPÔT

L'impôt est dû par le propriétaire de l'immeuble au 1er janvier de l'année de l'imposition.

Cependant, lorsqu'un immeuble est grevé d'usufruit ou loué par bail emphytéotique, la contribution foncière est établie au nom de l'usufruitier ou de l'emphytéote.

1.5. DÉCLARATION ET PAIEMENT

Les contribuables sont tenus de déposer une déclaration relative aux propriétés concernées, contenant toutes les informations permettant d'asseoir l'impôt, avant le 1er octobre de chaque année, auprès de l'Inspection divisionnaire des contributions directes et indirectes.

La déclaration doit indiquer :

- Les noms et prénoms usuels de chaque locataire, la consistance des locaux loués, le montant du loyer principal et, s'il y a lieu, le montant des charges ;
- Les noms et prénoms usuels de chaque occupant à titre gratuit, et la consistance des locaux occupés ;
- La consistance des locaux vacants.

À la suite de cette déclaration, un rôle est émis par l'administration.

L'impôt correspondant doit être acquitté avant le dernier jour du mois qui suit le mois de la mise en recouvrement, et en tout état de cause au plus tard le 2 janvier de l'année suivante.

L'impôt est dû dans la commune ou la région du lieu de situation de l'immeuble.

1.6. SANCTIONS

Le défaut ou la production tardive de la déclaration ou toute omission, réponse inexacte à l'une des rubriques figurant sur l'imprimé de déclaration, est sanctionné par une amende fiscale de 25 000 francs CFA pour chaque déclaration omise ou comportant des inexactitudes ou omissions.

1.7. EXEMPLES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

1.7.1. Cas d'une propriété à usage d'habitation

Soit un redevable dont la déclaration révèle qu'il est propriétaire d'une propriété de 800 m² à usage d'habitation, électrifiée, climatisée, avec une douche interne et située sur l'avenue Charles de Gaulle à Pointe-Noire centre-ville.

La valeur cadastrale de la propriété sera : $250 \times 800 = 200\,000$ F CFA.

La valeur cadastrale est de 200 000 F CFA.

Sur cette valeur, on procède à un abattement de 75 %, $190\,000 \times 25\% = 50\,000$ F CFA. La base d'imposition est, par conséquent, de 50 000 F CFA.

Sur cette base imposable, on applique le taux retenu par le Conseil Municipal de la ville de Pointe-Noire.

$50\,000 \times 15\% = 7\,500$ F CFA

Le total à payer est de 7 500 F CFA.



1.7.2. Cas d'une propriété à usage professionnel

Monsieur BECO, propriétaire d'un local situé sur l'avenue de la Paix à Brazzaville, a consenti à un Huissier de justice un bail professionnel sur ce local pour un loyer mensuel de 50 000 F CFA.

La valeur locative annuelle des locaux professionnels est :

$50\,000 \text{ FCFA} \times 12 = 600\,000 \text{ F CFA}$.

Détermination de la base imposable après abattement de 75 %.

$600\,000 \text{ F CFA} \times 25\% = 150\,000 \text{ FCFA}$.

Application du taux d'imposition :

$150\,000 \text{ F CFA} \times 15\% = 22\,500 \text{ F CFA}$

Le total à payer est de 22 500 F CFA

II- CONTRIBUTION FONCIÈRE DES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

2.1. CHAMP D'APPLICATION

2.1.1. Propriétés imposables

Sont passibles de ladite contribution, les propriétés non bâties de toute nature, qu'il s'agisse de propriétés urbaines, c'est-à-dire les terrains situés à l'intérieur du périmètre des centres urbains, comme les propriétés rurales, c'est-à-dire les terrains situés en dehors de ces limites.

2.1.2. Propriétés exemptées

2.1.2.1. Les exemptions permanentes

Elles concernent les rues, les places publiques, les routes et les rivières, les propriétés de l'État, des Collectivités décentralisées, les propriétés des Chambres de commerce à la condition d'être improductives de revenus, les sols des bâtiments de toute nature et une fraction des terrains entourant les constructions, les terrains affectés à des buts scolaires, sportifs, humanitaires ou sociaux appartenant à des groupements autorisés, les terrains d'une étendue inférieure à 5 hectares, exploités dans

un rayon de 25 km des agglomérations urbaines et destinés exclusivement à des cultures maraîchères, la superficie des carrières et des mines.

2.1.2.2. Les exemptions temporaires

Elles concernent, sous certaines conditions, les terrains situés en dehors des centres urbains, et nouvellement utilisés pour l'élevage de gros bétail ou défrichés et ensemencés, et les terrains ruraux nouvellement utilisés pour l'élevage de gros bétail, plantés ou ensemencés.

2.2. BASE D'IMPOSITION

La contribution foncière des propriétés non bâties est réglée à raison du revenu imposable de ces propriétés. Le revenu imposable est égal à 50 % de la valeur cadastrale.

Dans les centres urbains, la valeur cadastrale à retenir est fixée chaque année par arrêté du Ministre des Finances sur proposition du Directeur Général des impôts.

La valeur cadastrale, destinée à servir de base à la contribution foncière des propriétés non bâties, est déterminée en fonction des paramètres visés à l'article 258. La valeur cadastrale est égale au prix du mètre carré multiplié par la surface du terrain. Le prix du mètre carré est fixé comme suit :

- Zone n° 1 (Centre-ville des communes de plein exercice) : 125 F CFA ;

- Zone n° 2 (les arrondissements des communes de plein exercice et les chefs-lieux de départements) : 75 F CFA ;

- Zone n° 3 (chefs-lieux de districts) : 12,5 F CFA ;

- Zone n° 4 (autres localités) : 6,25 F CFA.

Pour l'établissement de la contribution foncière des propriétés rurales non bâties, la valeur imposable est fixée forfaitairement par hectare, suivant la nature des cultures conformément au tarif ci-après :

1°- Terrains cultivés en café, palmiers à huile, caoutchouc : 2 000 francs ;

2°- Autres cultures : 1 000 francs ;

3°- Terrains de la deuxième catégorie auxquels sont jointes des usines de transformation du produit cultivé : 600 francs ;

4°- Terrains non mis en valeur : 600 francs ;

5°- Terrains utilisés pour l'élevage de gros bétail : 600 francs ;

6°- Terrains à vocation forestière : 2 000 francs.

2.3. TAUX DE L'IMPÔT

Pour le calcul de la contribution foncière des propriétés non bâties, il est fait application au revenu net imposable du taux fixé par délibération des Conseils populaires des communes, régions ou districts après avis du Ministre des Finances, dans la limite du maximum déterminé annuellement par l'Assemblée nationale populaire lors de la session budgétaire.

2.4. REDEVABLES DE L'IMPÔT

La contribution foncière des propriétés non bâties est due par le propriétaire, le concessionnaire ou le détenteur du droit de superficie au 1er janvier de l'année d'imposition. Dans le cas d'usufruit ou de bail emphytéotique, la contribution est due par l'usufruitier ou l'emphytéote.

2.5. DÉCLARATION ET PAIEMENT DE L'IMPÔT

Les contribuables sont tenus de déposer une déclaration relative aux propriétés concernées, contenant toute information permettant d'asseoir l'impôt, avant le 1er octobre de chaque année, auprès de l'Inspection divisionnaire des contributions directes et indirectes.

La déclaration doit indiquer :

- Les noms et prénoms usuels de chaque locataire, la consistance des locaux loués, le montant du loyer principal et, s'il y a lieu, le montant des charges ;
- Les noms et prénoms usuels de chaque occupant à titre gratuit et la consistance des locaux occupés ;
- La consistance des locaux vacants.

À la suite de cette déclaration, un rôle est émis par l'administration.

L'impôt correspondant doit être acquitté avant le dernier jour du mois qui suit celui de la mise en recouvrement.

L'impôt est dû dans la commune ou la région du lieu de situation de l'immeuble.



Siège social : Brazzaville

Eucalyptus 7 – 2e étage, coté A
Résidence, les Flamboyants
BP.113 - Brazzaville (Rép. du Congo)
Tél. +242 06 989 06 06 / +242 06 510 37 63

Pointe-Noire

13, Avenue Mafouka, arr. n°1 Lumumba
BP.1244 - Pointe-Noire (Rép. du Congo)
Tél. +242 06 510 64 89 / +242 05 515 81 19

Dubaï

2101 Ontario Tower
Business Bay
PO. BOX 116478
Tél. +971 45 623 77
Dubaï – UAE

contact@cacoges.com

www.exco-cacoges.com

