

# **La fiscalité du domaine foncier et immobilier en République Démocratique du Congo – Cas de la Ville de Kinshasa**

**Georges NDJOLI BOMPE, République Démocratique du Congo**

## **RESUME**

En République Démocratique du Congo, le régime fiscal applicable au domaine foncier et immobilier est essentiellement défini par deux textes de base, à savoir :

- l'Ordonnance-loi n° 69-006 du 10 février 1969 relative aux impôts réels, telle que modifiée et complétée à ce jour ;
- l'Ordonnance-loi n° 69-009 du 10 février 1969 relative aux impôts cédulaires sur les revenus.

Ces deux textes ont institué, en matière d'imposition foncière et immobilière, trois types d'impôt qui portent sur :

- la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties ;
- la superficie des concessions minières et d'hydrocarbures ;
- les revenus provenant de la location des bâtiments et terrains situés sur le territoire congolais.

Jadis considérés comme impôts d'Etat c'est-à-dire revenant au pouvoir central, puis impôts cédés aux Entités Administratives Décentralisées par le Décret-loi n° 089 du 10 juillet 1998, l'impôt sur la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties et l'impôt sur les revenus locatifs, à l'exception de l'impôt sur la superficie des concessions minières et d'hydrocarbures, sont devenus des impôts provinciaux depuis la promulgation de la Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006 et la loi n° 08/012 du 31 juillet 2008 portant principes fondamentaux relatifs à la libre administration des Provinces.

Dans le cadre de la gestion et du recouvrement de ces impôts, la Ville de Kinshasa a, à travers son Assemblée Provinciale, mis sur pied une Régie Financière dénommée Direction Générale des Recettes de Kinshasa.

Celle-ci est chargée notamment de l'assiette, du contrôle, du recouvrement et du contentieux des impôts provinciaux dont les caractéristiques essentielles sont présentées ci-dessous.

# **La fiscalité du domaine foncier et immobilier en République Démocratique du Congo – Cas de la Ville de Kinshasa**

**Georges NDJOLI BOMPE, République Démocratique du Congo**

## **1. DE L'IMPOT SUR LA SUPERFICIE DES PROPRIETES FONCIERES BATIES OU NON BATIES OU IMPOT FONCIER**

L'impôt foncier est assis sur deux bases :

- la superficie bâtie ; et
- la superficie non bâtie.

Il est annuel et dû par toute personne physique ou morale, titulaire du droit de propriété, de possession, d'emphytéose, de superficie, de cession, de concession ou d'usufruit des biens imposables ainsi que par les personnes occupant, en vertu d'un bail, des biens immobiliers faisant partie soit du domaine privé de l'Etat, des Provinces, des Villes et des Communes, soit du patrimoine des circonscriptions.

Sont pris en compte dans l'imposition, les éléments qui existent au 1<sup>er</sup> janvier de l'année que les redevables sont tenus de déclarer auprès de l'Administration au plus tard le 1<sup>er</sup> février.

La législation fiscale congolaise prévoit des exonérations et exemptions en faveur de certaines propriétés soit en raison de la qualité de leurs propriétaires, soit en raison de leur affectation. Ainsi par exemple, les propriétés appartenant à l'Etat et à ses démembrements, aux Etats étrangers, aux associations sans but lucratif ainsi que les immeubles affectés exclusivement à l'agriculture ou à l'élevage sont exonérés de l'impôt foncier.

L'imposition des propriétés foncières a subi une évolution à travers le temps. En effet, jusqu'au 11 octobre 2008, date de la promulgation de l'Edit n° 0005/08 relatif aux impôts, taxes et droits provinciaux et locaux dus à la Ville de Kinshasa, les propriétés foncières étaient imposées suivant deux modes de calcul ci-après :

- le système d'imposition par superficie au mètre carré ;
- le système d'imposition forfaitaire.

Le système d'imposition par superficie au mètre concernait uniquement les villas et consistait à les imposer en fonction de la superficie bâtie par application des taux fixés au mètre carré suivant le rang des localités.

Par contre, le système d'imposition forfaitaire visait toutes les autres propriétés bâties et non bâties (immeubles et terrains) à l'exclusion, bien entendu, des villas.

Il consistait à appliquer à ces propriétés des taux forfaitaires dont le montant variait suivant la nature des immeubles et le rang des localités.

Il importe de noter que pour l'imposition des propriétés foncières, le législateur fiscal congolais a procédé au classement desdites propriétés en quatre (04) localités en tenant compte de la commune où est situé l'immeuble.

Depuis la promulgation de l'Edit n° 0005/08 du 00 octobre 2008 pré-rappelé, pris conformément à la Constitution de la République Démocratique du Congo promulguée le 18 février 2006, le système d'imposition par superficie au mètre a été généralisé à toutes les propriétés bâties et non bâties situées dans la Ville de Kinshasa.

## **2. DE L'IMPOT SUR LA SUPERFICIE DES CONCESSIONS MINIERES ET D'HYDROCARBURES**

Il s'agit d'un impôt annuel dû par les titulaires d'une concession accordée soit pour l'exploitation, soit pour la recherche à titre exclusif.

Il constitue le pendant de l'impôt foncier dans la mesure où les titulaires des titres miniers, au lieu d'être assujettis à cet impôt, sont plutôt soumis à l'impôt sur la superficie des concessions minières et d'hydrocarbures.

Comme pour l'impôt foncier, l'impôt sur la superficie des concessions minières et d'hydrocarbures est dû pour l'année entière si les éléments imposables existent dès le mois de janvier.

Les concessions minières et d'hydrocarbures sont imposées par hectare.

La Loi n° 007/2002 du 11 juillet 2002 portant Code Minier prévoit des exonérations fiscales en faveur de certains titulaires des titres miniers.

Il est à noter que l'impôt sur la superficie des concessions minières et d'hydrocarbures demeure à ce jour un impôt d'Etat. Toutefois, la loi n° 08/012 du 31 juillet 2008 précitée a institué au profit des Provinces une taxe sur la superficie des concessions minières qui, malheureusement, ne peut pas être recouvrée au niveau de la Ville de Kinshasa étant donné que celle-ci ne dispose pas de ce genre de concessions.

## **3. DE L'IMPOT SUR LES REVENUS LOCATIFS**

L'impôt sur les revenus locatifs frappe les revenus provenant de la location des bâtiments et terrains situés en République Démocratique du Congo, quel que soit le pays du domicile ou de la résidence du bénéficiaire.

Il est dû par le propriétaire, le possesseur ou le titulaire d'un droit réel immobilier ou le bénéficiaire du profit brut de la sous-location des bâtiments et terrains.

Pour l'imposition, il est tenu compte des revenus bruts annuels auxquels est appliqué le taux de 22%.

Le législateur a institué un système de retenue à la source opéré par le locataire sur les loyers versés au bailleur. Le taux de la retenue est de 20% du montant du loyer et payable dans les dix jours qui suivent le paiement du loyer, le solde soit 2% étant versé par le bailleur avant le 1<sup>er</sup> février.

Par ailleurs, il est institué des bases forfaitaires d'imposition qui se substituent aux loyers déclarés lorsque ceux-ci se révèlent inférieurs à ces bases.

Des exemptions à l'impôt sur les revenus locatifs sont prévues en faveur notamment de l'Etat et de ses démembrements, des associations sans but lucratif, des organismes internationaux.

## **CONTACTS**

Georges NDJOLI BOMPE  
Directeur Chargé de la Gestion des Impôts  
Provinciaux et Locaux  
Direction Générale des Recettes de Kinshasa  
Immeuble Kasavubu, Locale 10 C / Gombe  
Kinshasa  
REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO  
Tel.: + 243 81500 8509  
Email : [figtrdcongo@yahoo.fr](mailto:figtrdcongo@yahoo.fr)