

CONTRIBUTION FONCIERE

*ORDONNANCE-LOI N° 69-006 DU 10 FEVRIER 1969 RELATIVE A LA CONTRIBUTION REELLE

(Modifiée par l'ordonnance-loi n° 69-0060 du 05 décembre 1969, l'ordonnance n° 76-072 du 20 mars 1976, l'ordonnance n° 87-075 du 04 octobre 1987 et par l'ordonnance-Loi n° 91-012 du 30 mars 1991)

La construction sur la superficie des propriétés foncières bâties ou non bâties ou « contribution foncière » constitue une des bases de la contribution réelle, les deux autres étant les véhicules et la superficie des concessions minières et d'hydrocarbures.

La « contribution foncière » fait l'objet du Titre II de la contribution réelle tel que produit ci-dessous.

TITRE II : CONTRIBUTION SUR LA SUPERFICIE DES PROPRIETES FONCIERES BATIES OU NON BATIES «CONTRIBUTION FONCIERE»

Chapitre 1^{er} :

DES EXEMPTIONS ET EXONERATIONS

Article 2 : *(modifié par l'ordonnance-loi n°69-060 du 05 décembre 1969, par l'ordonnance n° 76-072 du 20 mars 1976, par la loi n° 77-016 du 25 juillet 1977 et par l'ordonnance-loi n° 87-075 du 04 octobre 1987)*

Sont exemptées de la contribution foncière, les propriétés appartenant :

- 1°. à l'Etat, aux Régions, aux Villes, aux Zones, aux Circonscriptions administratives, ainsi qu'aux Offices et autres Etablissements Publics de droit zaïrois n'ayant d'autres ressources que celles provenant de subventions budgétaires ;
- 2°.
 - a. aux institutions religieuses, scientifiques ou philanthropiques et satisfaisant aux conditions requises par le décret-loi du 18 septembre 1965 ;
 - b. aux associations privées ayant pour but de s'occuper d'œuvres religieuses, scientifiques ou philanthropique qui ont reçu la personnalité civile par application de l'article 2 du décret du 28 décembre 1888 et visées à l'article 5 du décret-loi du 18 septembre 1965 ;
 - c. aux établissements d'utilité publique créés par application du décret du 19 juillet 1926 ;

*Seules sont reprises ci-dessous les dispositions sur les contributions foncières.

- d. aux associations sans but lucratif ayant pour fin de s'occuper d'œuvres religieuses, sociales, scientifiques ou philanthropiques qui ont reçu la personnalité civile en vertu de décrets spéciaux ;
- 3°. aux Etats étrangers et affectées exclusivement à l'usage de bureaux d'ambassades ou de consultants, ou au logement d'agents ayant le statut d'agents diplomatiques ou consulaires. Cette exemption n'est consentie que sous réserve de réciprocité ;
- 4°. aux personnes physiques dont les revenus nets imposables annuels sont égaux ou inférieurs au plafond de la huitième tranche de revenus du barème visé à l'article 84 de l'ordonnance-loi n°69-009 du 10 février 1969 relative à la contribution cédulaire sur les revenus, telle que modifiée par l'ordonnance-loi n° 89-016 du 18 février 1989, ou à toute somme proportionnellement équivalente pour les périodes inférieures à un an à condition de faire la preuve du paiement de la contribution professionnelle sur les rémunérations ou de la contribution personnelle minimum.

Article 2bis : *(Créé par la loi n° 77-016 du 25 juillet 1977)*

(Modifié par l'Arrêté départemental. n° 012-84 du 28 février 1984 et par l'ordonnance-loi n° 87-075 du 04 octobre 1987).

Sont exemptées de la contribution foncière, pour l'immeuble ou l'un des immeubles affectés à l'habitation principale, les personnes qui, au 1er janvier de l'année d'imposition, sont âgées de plus de 55 ans et les veuves, à condition :

- a. qu'elles occupent leur habitation principale soit seules, soit avec des personnes considérées comme à leur charge au sens de l'article 90 de l'ordonnance-loi n° 69-009 du 10 février 1969, soit avec toute autre personne de même condition d'âge ou de situation ;
- b. que leurs revenus imposables à la contribution cédulaire sur les revenus soient égaux ou inférieurs au plafond de la huitième tranche du barème visé à l'article 84 de l'ordonnance-loi du 10 février 1969, telle que modifiée par l'ordonnance n° 89-016 du 18 février 1989 ;
- c. qu'elles se conforment aux dispositions des articles 28 et 36 de l'ordonnance-loi n° 69-006 du 10 février 1969.

Article 3 : *(Modifié par l'article 3 de l'ordonnance-loi n° 87-075 du 04 octobre 1987).*

L'exonération de la contribution foncière est consentie aux immeubles ou parties d'immeubles :

- 1°. affecté par le propriétaire, exclusivement à l'agriculture ou à l'élevage, y compris les bâtiments ou parties de bâtiments qui servent à la préparation des produits agricoles ou d'élevage, à la condition que ceux-ci proviennent de l'exploitation du contribuable dans une proportion au moins égale à 80% de l'ensemble des produits traités ;
- 2°. qu'un propriétaire, ne poursuivant aucun but de lucre, aura affectées :

- a. soit à l'exercice d'un culte public, soit à l'enseignement, soit à la recherche scientifique, soit à l'installation d'hôpitaux, d'hospices, de cliniques, des dispensaires ou d'autres œuvres analogues de bienfaisance ;
- b. à l'activité normale des chambres de commerce qui ont obtenu la personnalité civile ;
- c. à l'activité sociale des sociétés mutualistes et des unions professionnelles qui ont obtenu la personnalité civile, à l'exception des locaux servant au logement, à un débit de boisson ou à un commerce quelconque.

Le titulaire du Ministère ayant les finances dans ses attributions détermine les conditions auxquelles lesdites sociétés ou associations doivent se soumettre.

Article 4 :

La contribution foncière n'est pas établie en ce qui concerne la superficie des terrains qu'un propriétaire, ne poursuivant aucun but de lucre, aura affecté à l'une des fins visées aux lettres a. , b., c. et d. du 2° du 2ème alinéa de l'article 3

Article 5 :

Des exonérations de la contribution foncière peuvent être accordées en vertu des dispositions du Code des Investissements ou par des conventions spéciales.

Article 6 :

L'exonération mentionnée à l'article précédent ne dispense pas les bénéficiaires des obligations imposées par la présente ordonnance-loi, et notamment de celles relatives à la déclaration.

Article 7 : *(Modifié par l'article 1^{er} de l'ordonnance-loi n° 70-087 du 23 décembre 1970).*

Au surplus, l'exonération mentionnée à l'article 5 n'est maintenue qu'à la condition que les bénéficiaires ne se trouvent pas dans l'un des cas prévus par l'article 56 , alinéas 2, 3 et 4.

Chapitre 2 :

DES REDEVABLES

Article 8 : *(Modifié par l'article 2 de l'ordonnance-loi n° 87-075 du 04 octobre 1987)*

La contribution foncière est due par le 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 Régions, des Villes et des Zones, soit du patrimoine des circonscriptions.

Lorsque certaines parties du bâtiment telles que couloirs, escaliers, vestibules, cages d'ascenseur, etc., sont la propriété indivise de plusieurs personnes, la superficie en est répartie entre les divers propriétaires en fonction de l'intervention de chacun d'eux dans les charges communes d'entretien de l'immeuble.

Article 9 :

La contribution foncière est due par le propriétaire, même si, par la convention de bail, le locataire s'est engagé à la payer et si cette circonstance a été portée à la connaissance de l'Administration.

Article 10 :

Le paiement intégral de la contribution foncière incombe au propriétaire. L'Administration n'intervient pas pour effectuer la réparation éventuelle de la contribution entre propriétaires et locataires.

Article 11 :**Paragraphe 1 :**

En cas de mutation d'une propriété par suite de vente ou de toute autre cause, le nouveau propriétaire est tenu d'en faire la déclaration, à l'Administration des Contributions, dans un délai d'un mois prenant cours à la date de ladite mutation.

A défaut, le nouveau propriétaire est tenu au paiement de toutes les contributions foncières restant dues relatives à l'immeuble, solidairement avec l'ancien propriétaire.

Paragraphe 2 :

La déclaration visée au paragraphe 1 doit être appuyée de la copie certifiée conforme à l'original, du document apportant la preuve, à la satisfaction de l'Administration, du changement de titulaire des biens imposables.

Article 12 :

Le recouvrement de la contribution foncière comprise au rôle au nom de l'ancien propriétaire d'un immeuble ayant changé de titulaire, peut être poursuivi, en vertu du même rôle, à charge du débiteur effectif de la contribution.

Ce débiteur reçoit un nouvel exemplaire de l'avertissement extrait portant qu'il est délivré en vertu de la présente disposition.

Article 13 : (Modifié par l'article 1^{er} de l'ordonnance-loi n° 91-012 du 30 mars 1991)

Il est institué, à titre de contribution foncière sur les propriétés bâties et non bâties, une contribution forfaitaire annuelle, dont le montant varie suivant la nature des immeubles et le rang des localités.

Le classement des localités en différents rangs et les taux forfaitaires variant entre Z. 1.200,00 et Z. 40.000,00 sont fixés par le titulaire du Ministère ayant les finances dans ses attributions*.

Il est accordé une amnistie fiscale pour les contributions foncières dues au titres des exercices fiscaux antérieurs à 1987 à condition de s'acquitter de ses obligations conformément aux présentes dispositions**.

* Voir article 4 de l'ordonnance-loi n° 87-75 du 4 octobre 1987 modifiant certaines dispositions en matière de contribution réelle.

**cette amnistie fiscale a été instaurée par l'article 5 de l'ordonnance-loi n° 87-75 du 4 octobre 1987 modifiant certaines dispositions en matière de contribution réelle.

**CLASSEMENT DES LOCALITES – TAUX APPLICABLES
AUX IMMEUBLES BATIS SITUES DANS LES LOCALITES
DE 2^e, 3^e, 4^e, RANGS ET PROPRIETES NON-BATIES.
(Fixé par l'Arrêté Départemental n° 049 du 28 octobre 1987)***

A. RANGS DES LOCALITES

Le classement des localités est fixé comme suit :

1. LOCALITES DITES DE PREMIER RANG

Ville de Kinshasa

- Zone de la Gombe
- Zone de Limete : à l'exclusion des Quartiers Mombele et Kingabwa Village.
- Zone de Ngaliema : les quartiers Ma-Campagne, I.P.N, Djelo-Binza Nord, Djelo-Binza Sud, les Monts Fleuris, avenue des Ecuries, quartier Mampeza
- Zone de Barumbu : quartier Bon-Marché del' Avenuel' Aérodrôme jusqu'au pont Bitsakutsaku
- Zone de Lemba : quartier Gombele

2. LOCALITES DITES DE DEUXIEME RANG

- a. Ville de Kinshasa : quartier Boyata (Zone de Lingwala) Cité Verte, quartier Salongo, à Limete
- b. Régions
- Bas-Zaïre : quartier Soyo (Ville Haute) et Centre quartier Soyo commercial (Ville Basse) de la Ville de Matadi.
 - Haut-Zaïre : Kisangani : Zone de Makiso, et quartier industriel Mangobo.
 - Kivu : Bukavu : quartier Ibanda, Nyawera, Nguba.
 - Goma : Centre commercial et touristique.

*L'article 26 de l'ordonnance-loi n° 81-009 du 27 mars 1981 donne au Ministre des finances le pouvoir de modifier les taux de certaines contributions et d'instituer des bases de taxation forfaitaire.

- Equateur : Gbadolite
- Shaba : Lubumbashi : Zone de Lubumbashi, excepté le Quartier Bel Air.
- Likasi : Centre Ville.
- Kasai - Oriental : Mbuji-Mayi : Quartier Miba
- Kasai - occidental : Kananga : Zone de Kananga II et quartier industriel.

3. LOCALITES DE TROISIEME RANG

- a. Ville de Kinshasa : Zones de Kalamu, Kasa-Vubu, Matete, Kintambo, Bandalungwa, Lemba, Lingwala (sauf le quartier Boyata).
- b. Régions
 - Bas-Zaïre : Muanda : (1 Km à partir du littoral).
 - Boma : Zone de Nzadi
 - Haut-zaïre : Isiro : quartier Raquette
 - Bunia : Zone de Nyakasanza.
 - Kivu : Beni : Centre Commercial
 - Butembo : Centre Commercial
 - Equateur : Gemena : Centre Ville
 - Mbandaka : Centre Ville
 - Shaba : Lubumbashi : Quartier Bel Air
 - Kolwezi : Centre Ville.
 - Bandundu : Kikwit : Ville Basse – Plateau – quartier Kazamba

4. LOCALITES DE QUATRIEME RANG.

Toutes les localités ou parties de localités non reprises par ailleurs.

Taux forfaitaires (Portés par l'article 1^{er} de l'ordonnance-loi n° 91-012 du 30 mars 1991)

1. PROPRIETES BATIES

- a. En ce qui concerne les localités de 1er rang :
 - zaïres 5.000.000 pour les immeubles à étages de plus de dix niveaux ;
 - zaïres 4.000.000 pour les immeubles à étages de 6 à 10 niveaux ;
 - zaïres 2.000.000 pour les immeubles à étages de 3 à 5 niveaux ;
 - zaïres 450.000 pour les immeubles à étages d'un ou de 2 niveaux ;
 - zaïres 240.000 pour les Villas ;
 - zaïres 90.000 pour les appartements ;
 - zaïres 60.000 pour les autres immeubles.
- b. En ce qui concerne les Localités dites de deuxième rang :

- zaïres 900.000 pour les immeubles à étages de plus de dix niveaux ;
 - zaïres 600.000 pour les immeubles à étages de 6 à 10 niveaux ;
 - zaïres 450.000 pour les immeubles à étages de 3 à 5 niveaux ;
 - zaïres 250.000 pour les immeubles à étages d'un ou de 2 niveaux ;
 - zaïres 120.000 pour les Villas ;
 - zaïres 60.000 pour les appartements ;
 - zaïres 30.000 pour les autres immeubles.
- c. En ce qui concerne les localités dites de troisième rang :
- zaïres 480.000 pour les immeubles à étages de plus de dix niveaux ;
 - zaïres 350.000 pour les immeubles à étages de 6 à 10 niveaux ;
 - zaïres 240.000 pour les immeubles à étages de 3 à 5 niveaux ;
 - zaïres 90.000 pour les immeubles à étages d'un ou de 2 niveaux ;
 - zaïres 45.000 pour les Villas ;
 - zaïres 30.000 pour les appartements ;
 - zaïres 25.000 pour les autres immeubles.
- d. En ce qui concerne les localités dites de quatrième rang :
- zaïres 300.000 pour les immeubles à étages de plus de dix niveaux ;
 - zaïres 200.000 pour les immeubles à étage de 6 à 10 niveaux ;
 - zaïres 150.000 pour les immeubles à étages de 3 à 5 niveaux ;
 - zaïres 75.000 pour les immeubles à étages d'un ou de 2 niveaux ;
 - zaïres 50.000 pour les Villas ;
 - zaïres 25.000 pour les appartements
 - zaïres 10.000 pour les autres immeubles.

2. TERRAINS

- zaïres 1.000.000 pour les terrains situés dans les localités dites de 1er rang ;
- zaïres 250.000 pour les terrains situés dans les localités dites de 2ème rang ;
- zaïres 50.000 pour les terrains situés dans les localités dites de 3ème rang et de 4 ème rang.

Article 14 :

Les fractions de mètre carré sont négligées pour l'assiette de la contribution.

Article 15 :

La superficie imposable est celle qui est déterminée par les parois extérieures du bâtiment ou de la construction.

En l'absence de parois extérieures la superficie imposable est déterminée en fonction des limites fictives résultant de la projection orthogonale sur le sol des bords du toit qui surmonte le bâtiment ou la partie du bâtiment.

Article 16 :

Est également comprise dans la superficie imposable, la superficie des vérandas, les perrons, des galeries, des balcons, des terrasses.

Article 17 :

La superficie de chacune des parties d'un bâtiment ou d'une construction ; soit caves, rez-de-chaussée, étages, combles, entre en ligne de compte pour la détermination de la superficie imposable totale du bâtiment ou de la construction.

Article 18 :

Sont seuls imposables les terrains non bâtis sis dans les circonscription urbaines.

Article 19 : *(abrogé conformément à l'article 6 de l'ordonnance-loi n° 87-075 du 04 octobre 1987)*

Article 20 :

En ce qui concerne les terrains sur lesquels des bâtiments ou des constructions sont érigés, la superficie imposable est déterminée par la différence entre la superficie totale de chaque terrain, d'une part, et la superficie imposable des bâtiments ou constructions y érigés, d'autre part.

Article 21 :

La contribution foncière est due pour l'année entière sur la superficie imposable existant au 1er janvier de l'année qui donne son nom à l'exercice fiscal, sans que la mutation de propriété dans le cours de ladite année puisse donner lieu à dégrèvement.

Article 22 :

L'exercice fiscal coïncide avec l'année civile.

Article 23 :

Les immeubles nouvellement construits ou notablement modifiés sont imposables d'après leur superficie nouvelle, à partir du 1er janvier qui suit leur occupation ou leur transformation.

Article 24 :

Le propriétaire est tenu de déclarer au vérificateur des contributions l'occupation ou la transformation des immeubles nouvellement construits, reconstruits ou notablement modifiés, dans un délai d'un mois prenant cours à partir de la date de cette occupation ou transformation. Il est tenu de joindre à sa déclaration le plan de l'immeuble nouvellement construit, reconstruit ou notablement modifié.

Pour l'application du présent article, sont considérées comme modifications notables, celles qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation ou une diminution de la superficie imposable d'au moins 20 %

Article 25 :

Dégrèvement proportionnel de la contribution foncière est accordé sur réclamation du contribuable introduite avant l'expiration de délais de réclamation, dans le cas où un immeuble bâti, non meublé, est resté totalement inoccupé et totalement improductifs de revenus pendant au moins cent-vingts jours consécutifs dans le courant de l'année d'imposition, et pour autant que le contribuable ait avisé l'Administration des contributions dans les deux mois de début de la vacances.

Article 26 :

Lorsque la date d'expiration du délai de réclamation se situe avant la fin de l'année pour laquelle la construction est levée, la réclamation visée à l'article 25 peut être valablement introduite dans le mois qui suit l'expiration de ladite année.

Article 27 :**Paragraphe 1 :**

Pour l'application de la disposition faisant l'objet de l'article 25, le terme « immeuble » doit être interprété dans le sens de « partie d'immeuble indépendante pouvant faire l'objet d'un contrat de location distinct ». Le présent article vise notamment le cas des buildings, maisons jumelles et immeubles à appartements multiples.

Paragraphe 2 :

En cas de changement de propriétaire en cours d'année, par suite de vente, donation, héritage, etc. les périodes éventuelles d'inoccupation ou d'improductivité totales dans le chef de chacun des propriétaires sont à conditionner, la situation de l'immeuble devant, pour l'application de l'article 25, être examinée dans le cadre de l'année entière.

Le titulaire du droit de propriété au 1^{er} janvier est seul habilité à contester la cotisation, et sa réclamation peut viser la période de l'année pendant laquelle il n'exerce plus le droit de propriété sur l'immeuble. Le dégrèvement éventuel est à ordonner en sa faveur, même si les causes du dégrèvement ont été appréciées, en tout ou partie, dans le chef du nouveau titulaire.

*Chapitre 5 :***DE LA DECLARATION DES ELEMENTS IMPOSABLES****Article 28 :**

Toute personne physique ou juridique est tenue de souscrire chaque année une déclaration énonçant tous les éléments imposables ou exemptés, visés par le présent titre.

Article 29 :

Toutefois, sont dispensés de souscrire la déclaration visée à l'article 28, les propriétaires cités à l'article 2.

Article 30 :

La déclaration doit être conforme au modèle arrêté par la Direction des contributions.

Article 31 :

La formule de déclaration est délivrée gratuitement par l'Administration.

Article 32 :

La déclaration souscrite par le redevable ou son représentant doit énoncer les éléments dont il est propriétaire.

Article 33 :

Les déclarations doivent mentionner toutes les indications nécessaires à l'application de la présente ordonnance - loi.

Article 34 :

Si le déclarant est illettré, il apposera l'emprunte digitale du pouce droit à l'endroit de la déclaration réservé pour la signature.

Article 35 :

La déclaration remplie, datée et signée doit être remise au vérificateur des contributions dans le ressort duquel se trouvent les éléments imposables, avant le 1er avril de l'année de l'exercice, pour les éléments dont le redevable est propriétaire au 1er janvier.

Article 36 :**Paragraphe 1 :**

Sauf notification contraire du contribuable avant le 1er janvier de l'année de l'exercice, les plus récentes déclarations sont valables pour les années suivantes.

Toutefois, l'Administration des Contributions peut procéder, chaque année ou périodiquement, au renouvellement partiel ou général des déclarations.

Paragraphe 2 :

En cas de perte ou d'acquisition d'une des exemptions visées aux articles 2 à 5, le propriétaire est tenu d'en faire la déclaration à l'Administration des Contributions, dans un délai d'un mois prenant cours à la date de perte ou d'acquisition de ladite exemption.

Article 37 :

Les redevables de la contribution foncière doivent souscrire une déclaration par Localité et par Ressort de vérification.

Cette déclaration doit mentionner distinctement :

- tous les bâtiments, imposables ou non, situés sur une même parcelle ;
- la superficie de chaque parcelle.

Article 38 :

Les formulaires de déclaration sont distribués aux contribuables en temps opportun. Toutefois, la non - réception de formulaires ne dispense pas les contribuables de souscrire les déclarations requises dans les délais prescrits. Ils doivent, dans ce cas, demander les formulaires nécessaires à l'Administration des Contributions.

(*)Article 62 :

La contribution foncière doit être payée intégralement au plus tard le dernier jour du troisième mois suivant celui de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle ou par acomptes mensuels dans les trois mois susvisés.

(*) Les articles 39 à 61 n'ont pas été repris par ce Code car ils concernent les contributions sur les véhicules, sur la superficie des concessions minières et d'hydrocarbures.