



Impôt sur les Revenus Locatifs pour la Ville de Kinshasa au 1^{er} janvier 2024

Actualité législative publié le 14/02/2023, vu 20667 fois, Auteur : [Edmond MBOKOLO ELIMA](#)

La Ville de Kinshasa s'est dotée des nouveaux arrêtés relatifs à l'Impôt sur le revenu locatif dont les nouveaux taux seront d'application dès le 1^{er} janvier 2024.

IMPOT SUR LES REVENUS LOCATIFS DANS LA VILLE DE KINSHASA : MISE EN PLACE DES NOUVEAUX TAUX APPLICABLES AU 1ER JANVIER 2024

L'impôt sur les revenus locatifs, est une imposition dont l'acte générateur est le contrat de bail (ou de location) signé entre un bailleur et son locataire. Il est essentiellement assis sur le revenu brut des bâtiments et terrains situé dans la Ville de Kinshasa et sur le profit brut de la sous-location totale ou partielle des mêmes propriétés.

En effet, aux termes de l'article 26 de l'Edit provincial n°005/2021 du 31 décembre 2021 portant réforme des procédures relatives à la perception des impôts, droits, taxes et redevances dus à la Ville de Kinshasa, le propriétaire et/ou les bénéficiaires du loyer, le possesseur ou le titulaire d'un droit réel immobilier et le bénéficiaire du profit brut de la sous-location des bâtiments et terrains, sont redevables réels de l'impôt sur les revenus locatifs.

Par ailleurs, sont assimilés à des revenus de location, les indemnités de logement accordées à des rémunérés occupant leur propre habitation ou celle de leurs épouses.

En outre, est également imposable à l'impôt sur les revenus locatifs, la mise à disposition, à titre gratuit, des bâtiments et terrains en faveur d'une entreprise ou de toute autre personne pour usage professionnel. Dans ce cas, la base d'imposition est déterminée suivant les tarifs minima conformément aux dispositions du présent Edit.

Ainsi, il est nécessaire de comprendre dans les lignes qui suivent, l'impôt sur le revenu locatif et les retenues locatives issu du paiement des loyers (I), l'impôt sur le revenu locatif des bâtiments et terrains misent à la disposition d'une entreprises ou pour usage professionnel à titre gratuit (II), l'impôt sur le revenu locatif des bénéficiaires des indemnités mensuelles de logement (III), la date de mise en application des nouveaux taux et l'obligation d'enregistrement des contrats de bail (IV) ainsi que les catégories des localités et leurs rangs respectifs (V).

I. L'IMPOT SUR LE REVENU LOCATIF ET LES RETENUES LOCATIVES (ISSU DU LOYER)

1. Le redevable légal et réel de l'Impôt sur les Revenus Locatifs

Selon l'article 2 de l'arrêté du Ministre Provincial n°015/CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 du 07 décembre 2023 modifiant l'arrêté du Ministre provincial n°016/CAB/ MIN. PROV/FIN.ECO/2022 du 14 octobre 2022 fixant les taux de l'impôt sur les revenus locatifs « *tout bailleur, personne physique ou morale, est redevable réel de l'impôt sur les revenus locatifs* ». Il est le redevable réel.

Il est à cet effet, tenu de le déclarer et de la payer au plus tard le 1^{er} février de l'année qui suit celle de la réalisation de ses revenus locatifs, après déduction de 20 % ou 15 % selon les cas prévus à l'article 5 du présent Arrêté, des retenues opérées par le locataire.

Par contrat, tout locataire, conformément à l'article 3 de l'arrêté sus-évoqué, personne physique ou personne morale est redevable régalière de la retenue sur les loyers.

Il est par conséquent, tenu d'effectuer la retenue à la source sur le montant du loyer et de le reverser au compte Ville de Kinshasa/Receveur des Recettes Fiscales au plus tard le dixième (10^{ème}) jour du mois qui suit celui auquel se rapporte le paiement du loyer, à l'aide de la déclaration électronique et ou sur support papier.

Suivant l'article 4 dudit arrêté, est également imposable à l'impôt sur les revenus locatifs, la mise à disposition, à titre gratuit, des bâtiments et terrains en faveur d'une entreprise ou de toute autre personne pour usage professionnel.

2. La base imposable (assiette fiscale) de l'IRL et RL pour la ville de Kinshasa

1°) Le revenu brut des bâtiments et terrains situés dans la Ville de Kinshasa ;

2°) Le profit brut de la sous-location totale ou partielle des mêmes propriétés ;

3°) Les indemnités de logement accordées à des rémunérés occupant leur propre habitation, celle de leurs épouses et/ou époux. Les revenus provenant des biens des époux sont cumulés quel que soit le régime matrimonial adopté. La cotisation est établie au nom du mari.

4°) Les indemnités de logement accordées aux rémunérés occupant les habitations appartenant à des tiers à titre gratuit.

3. Les taux de l'Impôt sur les Revenus Locatifs dans la Ville de Kinshasa

A Kinshasa comme dans d'autres Provinces du pays, les taux de l'Impôt sur les Revenus Locatifs sont fixés globalement à 22% du loyer convenu entre le Bailleur et le Locataire (Preneur), quel que soit le type du contrat (usage professionnel ou non professionnel).

Mais dans la mise en œuvre desdits taux, la majorité des Provinces conservent la répartition telle qu'héritée de l'Ordonnance-Loi n°69/009 du 10 février 1969 relative aux Impôts cédulaires sur les revenus telle que modifiée et complétée à ce jour, c'est-à-dire, le locataire ou preneur retient à la source 20% du loyer, et ce, mensuellement. Par contre, le bailleur paye 2% des revenus annuels de la location.

Par contre, pour Kinshasa il sied de distinguer selon l'esprit et la lettre du texte réglementaire sus-visé, deux types d'impôt sur les revenus locatifs, chacun ayant un taux propre et unique, à savoir : l'impôt sur les revenus locatifs (2.1) et les retenues sur loyers (2.2).

3.1. Impôt sur les Revenus Locatifs (IRL)

Il est à la charge du bailleur comme dit supra, dont le taux est fixé à 22% du loyer pour les localités de 1^{er} rang et 17% pour les 2^{èm}, 3^{èm} et 4^{èm} catégories. Il est payable par cumulation

des loyers de 12 mois de l'année, au plus tard le 1^{er} février de l'année qui suit celle de la réalisation des revenus.

3.2. Retenues sur le Loyer (RL)

Le taux est de 20% pour les localités de 1^{er} rang et 15% pour les localités des catégories 2^e, 3^e et 4^{em}, et ce, à charge du locataire qui est obligé de retenir à la source lors du paiement de loyer. Il est mensuel et payable au plus tard le 10^{ème} jour du mois qui suit celui auquel se rapporte le paiement du loyer.

II. L'IMPÔT SUR LES REVENUS LOCATIFS PROVENANTS DES BATIMENTS ET TERRAINS MISENT A LA DISPOSITION D'UNE ENTREPRISE OU POUR USAGE PROFESSIONNEL A TITRE GRATUIT

Suivant l'article 4 de l'arrêté sus-évoqué, est également imposable à l'impôt sur les revenus locatifs, la mise à disposition, à titre gratuit (en faveur d'une autre personne), des bâtiments et terrains en faveur d'une entreprise ou de toute autre personne pour usage professionnel. Cette disposition ne s'applique pas à la personne physique qui utilise ses bâtiments et terrains pour une exploitation professionnelle.

Pour cette catégorie, l'arrêté a fixé le taux forfaitaire (payable en francs congolais) en terme de m² et suivant les rangs des localités, à savoir :

- 1^{er} rang : 20\$ par m²
- 2^{em} rang : 15\$ par m²
- 3^{em} rang : 10\$ par m²
- 4^{em} rang : 5\$ par m²

III. L'IMPÔT SUR LES REVENUS LOCATIFS PROVENANTS DES INDEMNITES DE LOGEMENT DES TRAVAILLEURS REMUNERES

La base légale des revenus locatifs provenant des indemnités de logement des rémunérés est l'arrêté du Ministre provincial n°016 /CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 pris en date du 07 décembre 2023.

Selon l'article 1^{er} de cet arrêté, « les indemnités de logement accordées à des rémunérés occupant leur propre habitation, celle de leurs épouses et/ou époux, ainsi que celle d'une tierce personne à titre gratuit, sont assimilées à des revenus de location. Les revenus des époux sont cumulés quel que soit le régime matrimonial adopté. La cotisation est établie au nom du mari ». Ceci constitue la base imposable.

Contrairement à l'IRL proprement dit qui touche le loyer, cet impôt est par contre imposable à toute personne bénéficiant de ses indemnités de logement.

Tout bénéficiaire des sommes allouées au titre des indemnités de logement a l'obligation de les déclarer par voie électronique auprès du service gestionnaire des personnes morales (direction des impôts) et d'effectuer le paiement de cet impôt au plus tard le 10^{ème} jour du mois qui suit la perception de ces sommes.

En dépit de ce qui précède, l'employeur (personne physique ou morale) qui accorde aux travailleurs les indemnités de logement a l'obligation de communiquer à l'administration fiscale provinciale (Direction des impôts de la Direction Générale des Recettes de Kinshasa), les relevés comportant les noms, post-noms, prénoms, adresses physiques ainsi que les montants alloués au

titre d'indemnités de logement aux bénéficiaires de celles-ci suivant le modèle établi par l'administration fiscale dans les dix (10) jours qui suivent le paiement de ces indemnités.

S'agissant des engagés locaux des missions diplomatiques, ils sont dans l'obligation de faire leur communication individuellement.

Le taux de l'impôt est par tranche des revenus. A cet effet :

- Pour les travailleurs qui touchent les indemnités de logement mensuelles allant de 301\$ à plus, le taux à payer est de 20% (c'est-à-dire 20% de 301\$ ou plus) ;
- Pour les travailleurs qui touchent les indemnités de logement mensuelles allant de 1 à 300\$, le taux à payer est de 17% (c'est-à-dire 17% de 1 à 300\$ selon le cas).

La déclaration se fera en ligne et l'impôt est payé au compte de la DGRK intitulé Receveur des Recettes non Fiscales.

Pour terminer ce point, il faut relever que, le non-respect de l'obligation de communiquer les indemnités de logement à la DGRK et le non-respect des obligations déclaratives par le bénéficiaire des indemnités de logement.

De ce fait, toute personne physique ou morale accordant les indemnités de logement qui s'est abstenue de communiquer les listes des bénéficiaires de ses indemnités de logement dans le délai légal est passible, aux termes de l'article 7 de l'arrêté précédemment évoqué, des astreintes qui sont de 100\$ US par jour de retard pour les personnes morales et de 25\$ US pour les personnes physiques.

S'agissant des bénéficiaires des indemnités de logement, celui qui s'est abstenu de déclarer ces sommes au 10ième jour ouvrable du mois qui suit l'octroi de ces indemnités est mis en demeure de déclarer. Dépasser ce délai, l'Administration fiscale provinciale de la Ville de Kinshasa procédera à la taxation d'office au regard des informations lui communiquées conformément aux dispositions de l'article 3 du même Arrêté.

A défaut de ces informations, l'Administration fiscale provinciale dispose du pouvoir de présumer les sommes qu'elle estime conforme eu égard aux indemnités d'un ou de plusieurs redevables similaires.

IV. MISE EN APPLICATION DES NOUVEAUX TAUX ET OBLIGATIONS D'ENREGISTREMENT DES CONTRATS DE BAIL

Les nouveaux taux tels que répartis ci-dessus, en dépit de la signature de l'arrêté par le Ministre en date du 07 décembre 2023, sont d'application à partir du 1^{er} janvier 2024 et ne rétroagissent pas.

Pour permettre à la Ville de Kinshasa de contrôler le paiement de l'Impôt sur les Revenus Locatifs, un arrêté interministériel n°SC/002/GPK/MIN/AF.F.U.H/ASS/NGM/MAI/2022&014/CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2022 du 03 août 2022 complétant l'arrêté interministériel n°SC/001/GPK/MIN/AF.F.U.H/ASS/NGN/MAI/2022 et n°011/CAB/MIN.PROV/F.N.ECO/2022 du 19 mai 2022, obligeant à tous les bailleurs et locataires d'enregistrer à l'Hôtel de Ville, les contrats de bail.

Le défaut d'obtempérer à cette obligation fiscale expose les contrevenants (bailleurs et locataires) à des amendes très graves.

V. CATEGORIES DES LOCALITES ET LEURS RANGS RESPECTIFS

Les localités où sont situés les immeubles (bâtiments) et terrains sont classées par l'article 13 de l'arrêté du Ministre provincial n°017/CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 du 07 décembre 2023 modifiant et complétant l'arrêté N°007/CAB/ MIN.PROV/FIN. ECO/2022 du 30 mars 2022 fixant les taux de l'impôt sur la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties de la ville de Kinshasa, comme suit :

1. POUR LES LOCALITES DITES DE PREMIER RANG :

Commune de Bandalungwa : - Cité Oasis.

Commune de Barumbu : - L'aérodrome de Ndolo, les Quartiers Ndolo, Bon Marché, Funa I (sauf les avenues Maluku, Tshela, Songololo, Ngungu, Bolobo et Air Congo), Funa II (sauf les avenues Rivière, Simba, Presse et Ecole), Kapinga (sauf les avenues Kongolo, Poireau, Camp Kabinda et Aviation), le long de l'avenue Militant (de l'avenue Luambo Makiadi jusqu'au passage à niveau du rail, sur Route des poids lourds).

Commune de Gombe : - Tous les quartiers et tous les ports fluviaux, excepté les îles.

Commune de Kasa-Vubu : - Quartier ONL, le long des avenues Libération-Kasa-Vubu & Saio.

Commune de Kinshasa : - Les avenues Rwakadingi (de l'avenue Luambo Makiadi jusqu'à l'avenue Kasa-Vubu) et Mont des Arts.

Commune de Lemba : - Quartier Kemi (ex. Righini).

Commune de Limete : - Cité du fleuve, Quartiers Résidentiel, Industriel, Général Masiala, Socopao I, Socopao II, tous les ports fluviaux ainsi que les quartiers Kingabwa, Mbamu, Nzazi et Salongo, dans leurs parties industrielles.

Commune de Lingwala : - Quartier Singa Mopepe (avenues Boyata, Mont des Arts, Rivière, Entente), l'espace compris entre l'avenue Kabinda et le Boulevard Triomphal.

Commune de Mont-Ngafula : - Cité M'zee LD Kabila (SNEL), tous les sites Touristiques.

Commune de Ngaliema : - Quartiers Congo (à l'exclusion du Camp Luka), Ma campagne, Monts fleuris, Joli Parc, CAC (à l'exclusion du Camp des anciens combattants), UPN, Manenga (Gulf, Chevron, Mampenza), Basoko, Binza Pigeon, Ngomba Kinkusa et le long de la route de Matadi, Tous les sites Touristiques.

Commune de N'sele : - L'aéroport international de N'djili, tous les ports fluviaux et tous les sites touristiques.

Commune de Maluku : - Tous les ports fluviaux et tous les sites touristiques.

2. POUR LES LOCALITES DE DEUXIEME RANG :

Commune de Bandalungwa : - Le long de l'avenue Kasa-Vubu excepté la Cité Oasis.

Commune de Barumbu : - Quartier Tshimanga.

Commune de Kalamu : - Quartiers Immo Congo, Matonge I, Matonge II et Matonge III ;

Commune de Kasa-Vubu : - Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 1er rang.

Commune de Kimbanseke : - Le long du boulevard Lumumba.

Commune de Kintambo : - Quartiers Lubudi, Nganda et Salongo ainsi que le long des avenues Kasa-Vubu, O.U.A, Komoriko (du rail jusqu'à l'avenue Bangala) et Lukengo.

Commune de Kinshasa : - Quartier Madimba, le long des avenues Funa, Dima et Boulevard Central. Commune de Lemba : - Quartiers Echangeur (Camp Riche), Gombele, Salongo (Cité Salongo, Salongo Nord et Salongo Sud).

Commune de Limete : - Quartiers Salongo, Mososo (le long de l'avenue de l'Université) ainsi que les Quartiers Kingabwa, Mbamu, Nzazi et Ndanu dans leurs parties non industrielles.

Commune de Masina : - Le long du Boulevard Lumumba. Commune de Matete : - Quartier Maziba (localités de Marais, De bonhomme).

Commune de Mont-Ngafula : - Quartiers Maman Yemo (500m de la route By Pass depuis le triangle de la route du CNPP jusqu'au domaine Liyolo), Mazamba (500m de la route By Pass depuis le domaine Liyolo jusqu'au quartier Masanga-Mbila), Masanga-Mbila (500m de la route By Pass depuis le quartier Mazamba jusqu'au quartier Matadi- Mayo), Bianda, Cogelos, Sebo, Mazal, Cité Maman Mobutu, CPA et Mushie.

Commune de N'djili : - Quartier commercial (Q/7) et le long des boulevards Lumumba et Kimbuta.

Commune de Ngaliema : - Quartiers Kinsuka pêcheurs, Djelo Binza et Museyi y compris le Champ des tirs. Commune de Ngiri-Ngiri : - Le long de l'avenue Kasa-Vubu.

Commune de Selembao : - Cité verte, Quartiers Ngafani (500m de la route By Pass jusqu'à l'avenue de l'Ecole), Herady (500m de la Route By Pass : de Fwakin jusqu'à l'entrée Habitat), Libération (500m de la route By Pass : de l'entrée Habitat jusqu'au début de la Cité Verte), Nkingu (le long de l'avenue Libération et Route de Matadi).

3. POUR LES LOCALITES DE TROISIEME RANG :

Commune de Bandalungwa : - Tous les quartiers, excepté la Cité Oasis et le long de l'avenue KasaVubu.

Commune de Barumbu : - Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 1er et 2ème rang.

Commune de Kalamu : - Quartiers Kauka I, Kauka II, Kauka III, Kimbangu I, Kimbangu II, Yolo Nord I, Yolo Nord II, Yolo Nord III, Yolo Sud I, Yolo Sud II, Yolo Sud III, Yolo Sud IV et Pinzi.

Commune de Kintambo : - Tous les quartiers, sauf les quartiers Salongo, Lubudi Nganda, Lubudi Luka et le long des avenues Kasa-Vubu, OUA, Lukengo et Komoriko (du rail jusqu'à l'avenue Bangala).

Commune de Kinshasa : - Tous les quartiers, excepté les quartiers et le long des avenues retenues cités au 1er et le 2ème rang.

Commune de Lemba : - Tous les quartiers, excepté les quartiers Kemi, Salongo, Echangeur, Gombele et Mbanza-Lemba.

Commune de Limete : - Quartiers Mososo (au-delà de l'avenue de l'Université), Mateba et Agricole (le long de l'avenue de l'Université).

Commune de Lingwala : - Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 1er rang.

Commune de Matete : - Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 2ème rang.

Commune de Masina : - Quartiers Abattoir et Sans fil (sauf le long du boulevard Lumumba).

Commune de Mont- Ngafula : - Au-délà de 500m de la route By Pass des Quartiers Mama Yemo, Mazamba, Masanga-Mbila et Plateau, Quartier Maman Mobutu, excepté la Cité Maman Mobutu.

Commune de N'djili : - Quartier Makasi (Q/1), excepté, le long des boulevards Lumumba et Kimbuta ; Quartiers Bilombe (Q/2), excepté le long du boulevard Kimbuta ; Equateur (Q/3), Katanga (Q4) et Bandundu (Q12), sauf le long du boulevard Lumumba.

Commune de Ngaliema : - Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 1er et 2ème rang, les quartiers Lubudi Luka et les localités Masisi, Bwadi et Diangenda.

Commune de Ngiri-Ngiri : - Tous les quartiers, exceptés le long de l'avenue Kasa-Vubu

4. POUR LES LOCALITES DE QUATRIEME RANG :

Commune de Bumbu : - Tous les quartiers.

Commune de Kimbanseke : - Tous les quartiers, exceptés le long du boulevard Lumumba.

Commune de Kintambo : - Quartier Lubudi Luka.

Commune de Kisenso : - Tous les quartiers.

Commune de Kalamu : - Quartier Kimbangu III.

Commune de Lemba : - Quartier Mbanza-Lemba.

Commune de Limete : - Quartiers Mayulu, Mfumumvula, Mombele, Mateba, Mbamu, Nzazi, Kingabwa, Ndanu dans ses parties non industrielles et Agricole au-delà de l'avenue de l'Université.

Commune de Makala : - Tous les quartiers. Commune de Maluku : - Tous les quartiers, excepté les ports fluviaux.

Commune de Masina : - Tous les quartiers exceptés ceux relevant des 2èmes et 3èmes rangs.

Commune de Mont-Ngafula : - Quartiers Kimbondo, Kimbuala, Kimwenza, Kindele, Lutendele, Masumu, Matadi-Kibala, Matadi-Mayo, Mbuki, Mitendi, Musangu, N'djili Kilambu, Ngasele et Vunda Manenga.

Commune de N'djili : - Quartiers Kivu (Q/5) ; Kasai (Q/6) ; Ubangi (Q/8), excepté le long du boulevard Lumumba ; Mongala (Q/9) ; Tshuapa (Q/11) ; Goma (Q/10) et Inga (Q/13).

Commune de Ngaba : - Tous les quartiers, excepté le long de l'avenue By Pass.

Commune de Ngaliema : - Quartiers Lonzo, Kinkenda, Lukunga ainsi que les localités Buadi, Masisi et Diangenda. Commune de N'sele : - Tous les quartiers, exceptés l'Aéroport international de N'djili et les ports fluviaux. Commune de Selebao : - Tous les quartiers, excepté ceux relevant

du 2 ème rang

C'est sur base de cette catégorisation que l'arrêté 017/CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 du 07 décembre 2023 prévoit en son annexe, les taux de l'impôt sur la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties de la Ville de Kinshasa.

TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES DE REFERENCE

1. *Ordonnance-Loi n°69/009 du 10 février 1969 relative aux Impôts cédulaires sur les revenus telle que modifiée et complétée à ce jour.*
2. *Edit provincial n°005/2021 du 31 décembre 2021 portant réforme des procédures relatives à la perception des impôts, droits, taxes et redevances dus à la Ville de Kinshasa.*
3. *Arrêté interministériel n°SC/002/GPK/MIN/AF.F.U.H/ASS/NGM/MAI/2022&014/CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2022 du 03 août 2022 complétant l'arrêté interministériel n°SC/001/GPK/MIN/AF.F.U.H/ASS/NGN/MAI/2022 et n°011/CAB/MIN.PROV/F.N.ECO/2022 du 19 mai 2022.*
4. *Arrêté du Ministre Provincial n°015/CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 du 07 décembre 2023 modifiant l'arrêté du Ministre provincial n°016/CAB/ MIN. PROV/FIN.ECO/2022 du 14 octobre 2022 fixant les taux de l'impôt sur les revenus locatifs.*
5. *Arrêté du Ministre provincial n°016 /CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 pris en date du 07 décembre 2023.*
6. *Arrêté du Ministre provincial n°017/CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 du 07 décembre 2023 modifiant et complétant l'arrêté N°007/CAB/ MIN.PROV/FIN. ECO/2022 du 30 mars 2022 fixant les taux de l'impôt sur la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties de la ville de Kinshasa.*

Kinshasa, le 28 décembre 2023

Edmond MBOKOLO ELIMA

Magistrat, Assistant et Chercheur en droit

Contact : +243822522855 - edmondmbokolo@gmail.com