

IV - OBLIGATIONS DECLARATIVES ET PAIEMENT DE L'IMPOT FONCIER

1 - Déclaration foncière

Pour l'établissement de l'impôt foncier, les propriétaires, personnes physiques, et en cas de sous location, les locataires principaux ou à défaut les gérants d'immeubles sont tenus de souscrire une déclaration au service d'assiette des Impôts du lieu de situation de l'immeuble entre le 1^{er} octobre et le 15 novembre de chaque année.

En ce qui concerne les entreprises et les personnes morales, la déclaration foncière doit être souscrite au plus tard le 15 janvier de chaque année.

Pour les entreprises relevant de la Direction des grandes Entreprises ou de la Direction des moyennes Entreprises, cette date est fixée au :

- 10 janvier, pour les entreprises industrielles et les entreprises pétrolières et minières ;
- 15 janvier, pour les entreprises commerciales ;
- 20 janvier, pour les entreprises de prestations de services.

NB : La déclaration est souscrite une seule fois au moment de l'acquisition de l'immeuble.

Toutefois, des déclarations complémentaires doivent être souscrites dans les cas suivants :

- modification d'immeuble ;
- modification de la valeur locative ;
- modification de l'affectation de l'immeuble ;
- cession d'immeuble ;
- changement du redevable de l'impôt.

2 – Paiement

Le montant de la cotisation des impôts sur le revenu foncier et/ou sur le patrimoine foncier est payé en quatre fractions égales au plus tard le :

- 15 mars ;
- 15 juin ;
- 15 septembre ;
- 15 décembre.

Pour les entreprises individuelles et les personnes morales, ce montant est payé en deux fractions égales au plus tard le :

- 15 mars ;
- 15 juin.

En ce qui concerne les petites et les moyennes entreprises, le montant de l'impôt sur le revenu foncier et/ou de l'impôt sur le patrimoine foncier dû au titre des deux premières années à

compter de la date de création est réduit de **25%** au moment du règlement, lorsque le paiement intervient au plus tard le :

- 15 mars ;
- 15 juin.

Le dispositif prévoit également le prélèvement d'un acompte au titre des impôts sur les revenus locatifs.

► Acompte au titre de l'impôt sur les revenus locatifs

Les régies des Forces armées, de la Gendarmerie, de la Police et des Eaux et Forêts, les agences immobilières, les syndicats d'immeubles, les gérants de biens, les sociétés civiles immobilières et tous autres intermédiaires sont tenus de prélever une somme égale à **12%** du montant brut des loyers qu'ils reversent au titre des baux administratifs à leurs clients personnes physiques propriétaires des locaux loués.

Ce taux est porté à **15%** pour les immeubles appartenant aux entreprises et aux personnes morales.

Sont également tenues d'effectuer le prélèvement, les entreprises soumises à un régime du réel d'imposition ainsi que celles relevant de la taxe d'Etat de l'entrepreneur ou de l'impôt des microentreprises.

► Obligations des bailleurs

Les organismes, institutions et les personnes physiques ou morales visés aux articles 168 et 169 du CGI, doivent subordonner le paiement des loyers à la production d'une attestation d'immatriculation et de la copie de la déclaration foncière au titre de l'année de la conclusion du contrat de bail, par le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote de l'immeuble ou de tout autre débiteur principal de l'impôt.

► Paiement

Le paiement de l'acompte au titre de l'impôt sur les revenus locatifs est fixé au 15 du mois suivant celui du versement du loyer.

V - SANCTIONS

A – Sanctions fiscales

1 –Retard dans le paiement de la taxe

Toute somme non acquittée dans les délais légaux est passible d'une majoration de **10%**.

Les chèques, billets à ordre, traites et autres effets financiers qui se révèlent impayés faute de provision sont également sanctionnés par une majoration égale à leur montant.

2 –Insuffisance de déclaration

Lorsqu'un contribuable déclare ou fait apparaître une base d'imposition ou des éléments servant à la liquidation de l'impôt insuffisants, inexacts ou incomplets, le montant des droits

éludés est passible en sus des intérêts de retard, d'une majoration de :

- **15%** si le montant des droits correspondant aux insuffisances, inexactitudes ou omissions n'excède pas le quart des droits réellement dus ;
- **30%** si ce montant est supérieur au quart des droits réellement dus ;
- **100 %** en cas de manœuvres frauduleuses.

3 – Amende pour retard ou défaut de production des déclarations

Les droits afférents aux déclarations souscrites hors délais légaux dans le cadre d'une procédure de taxation d'office sont passibles d'une majoration de **10%**.

Cette majoration est portée à **50%** si la situation n'a pas été régularisée dans un délai de trente jours suivant une demande de l'Administration.

De même en cas de non-paiement de l'impôt foncier, le contribuable encourt outre l'application des sanctions fiscales (pénalités), la mise en œuvre de la procédure de recouvrement forcé notamment par :

- voie d'opposition à loyer et par voie d'avis à tiers détenteur ;
- la prise par le receveur d'hypothèque légale ;
- la saisie et la vente de la propriété pour le règlement de l'impôt foncier dû par le propriétaire.

B – Sanctions pénales

Quiconque s'est frauduleusement soustrait ou a tenté de se soustraire à l'établissement ou au paiement total ou partiel d'impôts ou taxes, soit qu'il ait volontairement omis de souscrire sa déclaration dans les délais prescrits, soit qu'il ait organisé son insolvabilité ou mis obstacle par d'autres manœuvres au recouvrement de l'impôt, soit en agissant de toute autre manière frauduleuse, est passible, indépendamment des sanctions fiscales applicables, d'une amende de **500 000 francs à 30 000 000 de francs** et d'un emprisonnement de un mois à deux ans, ou de l'une de ces deux peines seulement.

En cas de récidive dans le délai de cinq ans, le contribuable est puni d'une amende de **1 500 000 francs à 100 000 000 de francs** et d'un emprisonnement de un an à cinq ans, ou de l'une de ces deux peines seulement.

• • •

Tél: (+225) 27 20 21 71 08/27 20 21 35 95/ 27 20 21 75 61

Site web : www.dgi.gouv.ci

e-mail : infodgi@dgi.gouv.ci

Ligne verte : 800 88 888

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union Discipline Travail



DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

L'IMPÔT FONCIER

Ensemble, cultivons le civisme fiscal.

Edition 2022

L'impôt foncier est constitué de deux types d'impôts :

- l'impôt sur le revenu foncier qui s'applique au revenu tiré de la location d'immeuble ;
- l'impôt sur le patrimoine foncier, lié au droit de propriété.

A ces deux impôts, s'ajoute la taxe de voirie, d'hygiène et d'assainissement.

I - IMPOT SUR LE REVENU FONCIER

L'impôt sur le revenu foncier est perçu à raison de revenus tirés de la location d'immeuble.

A - Propriétés imposables

Il s'agit notamment des :

- immeubles construits en maçonnerie, fer ou bois fixés au sol à demeure, à l'exception de ceux qui sont expressément exonérés ;
- terrains non cultivés employés à usage commercial ou industriel ;
- bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce, l'industrie ou la prestation de services même s'ils sont seulement retenus par des amarres.

B - Redevables de l'impôt

Les redevables de l'impôt sont :

- le propriétaire ou le possesseur ;
- le concessionnaire ;
- l'usufruitier ;
- l'emphytéote ;
- le locataire d'un bail à construction ;
- le propriétaire du sol, s'il perçoit un loyer pendant la durée du bail à construction.

C - Détermination de l'impôt

L'impôt sur le revenu foncier est calculé à raison de la valeur locative de l'année précédente.

- ▶ Cas particulier des usines et établissements industriels
Terrains, bâtiments, usines :

VL = valeur au bilan X **5,6%** ;

Bureaux, hangars, magasins :

VL = valeur au bilan X **15%**.

- ▶ Cas particulier des entreprises commerciales et prestataires de services

VL = valeur brute des immobilisations X **10%**.

- ▶ Cas particulier des établissements hôteliers

- Pour les établissements de moins de 3 étoiles (1 et 2 étoiles) :
VL = Revenu locatif X **10%** ;

- Pour les autres établissements (à partir de 3 étoiles) :
VL= Revenu locatif X **20%**.

NB : Revenu locatif = Total du prix moyen cumulé de toutes les chambres de l'hôtel pour une journée x **360** jours.

D - Taux d'imposition

Le taux de l'impôt sur le revenu foncier est fixé à 3 % de la valeur locative des immeubles productifs de revenus.

Ce taux est porté à **4%** en ce qui concerne les immeubles appartenant aux entreprises ou aux personnes morales.

II - IMPOT SUR LE PATRIMOINE FONCIER

L'impôt sur le patrimoine foncier est un impôt lié au droit de propriété ou à la possession ou détention du bien immeuble.

A - Impôt sur le patrimoine foncier des propriétés bâties

1 - Propriétés imposables

Les dispositions relatives aux propriétés imposables en matière d'impôt sur le revenu foncier sont reconduites mutatis mutandis à l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés bâties.

2 - Base imposable

L'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés bâties est calculé à raison de la valeur locative de l'année précédente de ces propriétés.

3 - Taux d'imposition

Pour les immeubles bâtis productifs de revenus fonciers, le taux de l'impôt est fixé à **9%** de la valeur locative pour les personnes physiques.

Il est porté à **11%** en ce qui concerne les entreprises personnes morales.

Le taux est ramené à **3%** dans les cas suivants :

- une seule habitation principale occupée par le propriétaire à titre d'habitation principale ;
- une seule résidence secondaire à usage personnel improductive de revenu foncier ;

- les immeubles bâtis des personnes physiques, restés vacants pendant une période de six mois consécutifs au cours d'une même année.

Le taux de **3%** est porté à **4%** en ce qui concerne les immeubles bâtis restés vacants appartenant à des entreprises ou à des personnes morales.

Pour les immeubles professionnels appartenant aux personnes morales et aux entreprises : **15%** de la valeur locative.

NB : Ce taux est ramené à 10% pour les constructions non achevées et inscrites à l'actif de leur bilan.

B - Impôt sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties

1 - Propriétés imposables

Sont assujettis à l'impôt annuel sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties, les terrains urbains. Sont également imposables :

- les exploitations d'hévéa, de palmier à huile, de coco, de café, de cacao, d'anacarde, de banane, d'ananas, de mangue, de canne à sucre, de citron, de papaye ou de fleurs, appartenant ou exploitées par les personnes morales ou les entreprises agro-industrielles ;
- les exploitations d'hévéa, de palmier à huile, de coco, de café, de cacao, d'anacarde, de banane, d'ananas, de mangue, de canne à sucre, de citron, de papaye ou de fleurs d'une superficie d'au moins **100 hectares** appartenant ou exploitées par des personnes physiques.

NB : Les terrains bornés concédés ou attribués sont exonérés de l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties, durant l'année d'acquisition et les deux années suivantes. Le terrain non imposé pendant trois années ne peut plus être dispensé de l'imposition entre les mains d'un nouvel acquereur.

2 - Personnes imposables

Sont redevables de l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties :

- le propriétaire, le concessionnaire ou le détenteur du droit de superficie au 1er janvier de l'année d'imposition ;
- l'usufruitier ou l'emphytéote.

3 - Base imposable

L'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties est assis sur la valeur vénale des terrains non bâtis au 1er janvier de l'année d'imposition.

4 - Taux d'imposition

Le taux de l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties est fixé à **1,5%** de la valeur vénale déterminée conformément aux dispositions de l'article 165 du CGI, et celui des immeubles non bâtis et non productifs de revenus, appartenant au Port autonome de San Pedro, est fixé à **0,75%**.

Ces taux s'appliquent à partir de la fin de la deuxième année suivant l'année d'acquisition du terrain.

Par ailleurs, le tarif de l'impôt pour les exploitations agricoles appartenant ou exploitées par les entreprises agro-industrielles ou les personnes physiques exploitant une superficie d'au moins 100 hectares, est fixé comme suit :

Exploitations agricoles	Tarifs <i>(en franc par hectare planté)</i>
Hévéa	7 500
Cacao	5 000
Café	
Banane	
Ananas	
Coco	
Palmier à huile	2 500
Fleurs	
Canne à sucre	
Mangue	
Anacarde	
Citron	2 500
Papaye	

III - TAXE DE VOIRIE, D'HYGIENE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Personnes imposables

Sont imposables à la taxe de voirie, d'hygiène et d'assainissement :

- les propriétaires d'immeuble exonérés de l'impôt sur le revenu foncier et de l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés bâties ;
- les représentations diplomatiques et assimilées ;
- les entreprises bénéficiaires des avantages du Code des Investissements et d'autres codes particuliers.

2 - Taux d'imposition

Le taux de la taxe est fixé à **2%** de la valeur locative.