

Abidjan, le 08 JUL 2024

Le Directeur Général

N° 052 /MFB / DGI-DLCD

NOTE DE SERVICE

----000----

Destinataires : Tous services

Objet : Régime fiscal particulier applicable aux programmes de logements à caractère économique et social et aux grands investissements dans le secteur de l'habitat

Les programmes de logements à caractère économique et social ainsi que les grands investissements dans le secteur de l'habitat, bénéficient d'un régime fiscal de faveur régi par les textes suivants :

- le Code général des Impôts ;
- le décret n° 72-466 du 6 juillet 1972 portant composition et attributions de la commission appelée à donner son avis sur les demandes présentées par les entreprises à l'effet de bénéficier d'avantages fiscaux prévus pour la construction de logements à caractère économique et social ;
- le décret n° 2017-307 du 17 mai 2017 fixant le prix unitaire maximum de vente des logements à caractère économique et social.

Toute personne physique ou morale qui se consacre au développement de l'habitat économique et social et aux grands investissements dans l'habitat, avec l'agrément de l'Administration, bénéficie d'un régime d'incitation fiscale.

La loi ne fait pas de distinction entre les personnes physiques et les personnes morales. Elle ne distingue pas non plus entre les sociétés de capitaux, les associations privées, les mutuelles de développement, les syndicats et les sociétés civiles. Toutes les structures remplissant les conditions fixées par la loi sont éligibles aux avantages fiscaux.



I- Avantages en faveur des programmes de logements à caractère économique et social

1- Conditions d'octroi des avantages fiscaux

L'éligibilité du programme immobilier à l'exonération est subordonnée aux conditions suivantes :

- l'agrément par le Ministre en charge de la Construction ;
- l'application d'un prix de cession unitaire des logements à caractère économique et social n'excédant pas les seuils fixés par le dispositif en vigueur ;
- la conformité au cahier des charges défini par le Ministre chargé de la Construction.

Les logements concernés sont les logements économiques et sociaux. Il faut entendre par logements économiques et sociaux, les logements présentant les caractéristiques suivantes :

- coût d'acquisition n'excédant pas 23 000 000 de francs hors taxes ;
- superficie n'excédant pas 400 m².

2- Procédure d'octroi des avantages

a) Examen préalable du dossier d'agrément par la commission interministérielle

L'octroi des exonérations fiscales est soumis à un agrément du Ministre en charge du Budget. L'agrément du Ministre est accordé après avis favorable d'une commission interministérielle chargée de se prononcer sur les programmes de construction présentés par les promoteurs.

Le dossier d'agrément est déposé en cinq exemplaires auprès du Ministre en charge du Budget qui assure la présidence de la commission susmentionnée.

Il comprend les pièces suivantes :

- une demande adressée au Ministre en charge du Budget ;
- une attestation de régularité de situation fiscale ;
- un arrêté d'accord préalable ;



- une étude de faisabilité indiquant le nombre de logements, les surfaces unitaires de chaque lot, les surfaces totales, le coût de construction détaillé de chaque type de logement, le coût total des constructions, le prix de vente, les modalités de paiement ;
- les plans de chaque type de logement ;
- les coûts des voiries et réseaux divers (VRD) ;
- la source de financement ;
- les exonérations fiscales sollicitées.

Les sociétés nouvelles doivent produire, en plus des documents susénumérés :

- la déclaration fiscale d'existence ;
- les statuts de la société.

Dans le cadre d'un programme réalisé par une mutuelle, une association, un syndicat, une société pour le compte de ses employés, les pièces suivantes doivent être jointes à la demande :

- les statuts ;
- l'attestation de régularité de situation fiscale ;
- la convention enregistrée entre le promoteur (constructeur) et le maître d'ouvrage.

b) Agrément du Ministre en charge du Budget

Après approbation de la commission, le programme fait l'objet d'un arrêté du Ministre en charge du Budget. Le délai de réalisation des investissements est de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de signature de l'arrêté.

L'arrêté fixe le montant des exonérations accordées.

3- Exonérations fiscales accordées

a) Exonérations accordées aux entreprises

Les entreprises agréées bénéficient de l'exonération :

- de TVA sur les matériaux, matériels, études et travaux de construction de logements ainsi que les travaux d'assainissement, de voirie et de réseaux divers de programmes immobiliers, dont au moins 60 % des investissements sont affectés à la construction de logements à caractère économique et social,



de leurs voiries et réseaux divers, et d'équipements socio-collectifs mis à la charge du promoteur par le cahier des charges du programme ;

- des droits de douane sur les matériaux et équipements de construction de logements et des équipements socio-collectifs (écoles, centres de santé, etc.) mis à la charge du promoteur par la réglementation en vigueur. Cette exonération ne concerne pas la redevance statistique, les prélèvements communautaires et le prélèvement de l'Union Africaine.

b) Exonérations accordées aux acquéreurs primo-accédants

- exonération de la TOB sur les prêts dits « prêts acquéreurs » ;
- exonération des droits d'enregistrement et de timbre ;
- exonération de la TVA sur les honoraires facturés par les notaires sur les actes de vente des logements.

II- Mesures en faveur des grands investissements dans l'habitat

A- Exonérations fiscales accordées

Les entreprises agréées pour la construction et la production d'unités industrielles de fabrication de matériaux et autres intrants servant exclusivement à la réalisation de programmes immobiliers, bénéficient de l'exonération de la TVA sur les équipements, matériels et pièces de rechange nécessaires à la construction et à la production desdites unités.

Il convient de rappeler qu'au moins 60 % des investissements doivent être affectés à la construction de logements à caractère économique et social, de leurs voiries et réseaux divers et d'équipements socio-collectifs mis à la charge du promoteur par le cahier des charges du programme.

B- Conditions d'octroi des avantages fiscaux

L'octroi des avantages fiscaux est subordonné à l'éligibilité des entreprises agréées pour la construction et la production d'unités industrielles de fabrication de matériaux et autres intrants. Ces matériaux et autres intrants doivent exclusivement servir à la réalisation de programmes immobiliers dont au moins 60 % des investissements doivent être affectés à la construction de logements à caractère économique et social, de leurs voiries et réseaux divers et d'équipements socio-collectifs mis à la charge du promoteur par le cahier des charges du programme. A cet effet, elles doivent remplir les conditions suivantes :

- avoir l'agrément du Ministre en charge de la Construction ;
- être conforme au cahier des charges défini par le Ministre chargé de la Construction.



C- Sanctions

La non-réalisation ou la réalisation partielle du programme, la constatation d'un détournement des matériaux de construction en cas d'évaluation et de contrôle des biens et services exonérés dans le cadre de ces programmes, ainsi que de quantités de matériaux de construction produites par les unités industrielles, entraînent la résiliation de l'agrément et l'exigibilité immédiate des impôts et taxes non perçus, sans préjudice des sanctions prévues par le Livre de Procédures fiscales.

Toutes difficultés d'application de la présente note me seront signalées sans délai.

