



Revue Intelligence Stratégique
Journal des publications scientifiques

Volume 5, numéro 12

Avril-Juin 2022

p-ISSN : 3006-547X ; e-ISSN : 3006-5488

<https://doi.org/10.62912/>

**PERCEPTION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU LOCATIF DANS UNE ENTITE
TERRITORIALE DECENTRALISEE. CAS DE LA COMMUNE DE KIMBANSEKE**

Germain MBUYI MBAYI

Assistant deuxième mandat à l'Institut Supérieur de Commerce de Kinshasa/RDC

RESUME

L'impôt sur le revenu locatif reste le seul moyen pouvant palier au développement des entités territoriales décentralisées. L'article 204 de la constitution de la République Démocratique du Congo reconnaît aux provinces et aux entités territoriales décentralisées, des compétences en matière d'impôt sur le revenu locatif. D'où, l'intérêt de cet article qui relève les difficultés dans le recouvrement de l'IRL et propose la mise en place d'autres mécanismes de sensibilisation à la souscription dudit impôt dans la commune de Kimbanseke pour le plus grand avantage de sa population.

Mots-clés : *impôt, impôt sur le revenu locatif, entité territoriale décentralisée, Kimbanseke.*

ABSTRACT

The rental income tax remains the only means that can compensate for the development of decentralized territorial entities. Article 204 of the constitution of the Democratic Republic of Congo recognizes the provinces and decentralized territorial entities, competences in terms of rental income tax. From where, the interest of this article which raises the difficulties in the recovery of the IRL and proposes the installation of other mechanisms of sensitizing to the subscription of the aforesaid tax in the commune of Kimbanseke for the greatest advantage of its population.

Keywords : *tax, tax on rental income, decentralized territorial entity, Kimbanseke.*

INTRODUCTION

La science fiscale a pour objet l'étude de la principale source des recettes des Etats modernes qui est l'impôt. De ce fait, une bonne organisation des Administrations et procédures fiscales est devenue la préoccupation des Etats. D'où, la nécessité de la mise en œuvre d'une bonne politique fiscale.

La politique fiscale s'entend de plusieurs façons. Au sens large, elle recouvre l'ensemble des choix qui concoure à fixer les caractéristiques d'un système fiscal. Relèvent en ce sens de la politique fiscale, la répartition du prélèvement, la définition des objectifs techniques d'imposition, les décisions relatives à l'assiette ou au tarif de différents impôts et taxes.

Cette acceptation large concerne l'agencement de l'impôt, tant au regard de sa fonction principale du financement des budgets publics qu'à celui de ses buts économiques ou sociaux. Elle intéresse, sauf acception plus restrictive signalée, l'ensemble des prélèvements financiers obligatoires, y compris ceux qui, formellement dépourvu de la nature des impôts sont destinés au financement de la protection sociale.

En un sens plus étroit, la politique fiscale désigne l'autorisation faite de l'impôt ou des ressources fiscales à des fins économiques ou sociales. L'impôt est alors envisagé en tant qu'un instrument de la politique économique, utilisable en complément des autres moyens de pilotage qui sont ou peuvent être la monnaie ou le crédit, la dépense publique, le contrôle de prix ou revenu, les régulations de tous ordres.

Eu égard à notre objet de recherche, nous observons que la ville province de Kinshasa est butée à un problème de recouvrement des impôts et taxes, car certains contribuables ne paient pas dans le délai, d'autres encore ne paient pas. Alors que pour l'intérêt public, le trésor public a besoin des impôts et taxes pour financer ses projets.

D'où, nous allons nous pencher à faire nos recherches sur la problématique de perception de l'IRL dans une entité décentralisée en RDC et particulièrement sur les impôts recouverts et non recouverts dans la ville

province de Kinshasa en général et particulièrement dans la commune de Kimbanseke.

Ainsi, notre principale préoccupation est de savoir : l'impôt sur le revenu locatif est-il recouvert dans la commune de Kimbanseke ? Quels sont les mécanismes à mettre en place pour recouvrir l'IRL dans la commune de Kimbanseke ?

Ainsi, nous partirons de l'hypothèse selon laquelle l'IRL ne serait pas recouvert dans cette commune et si les dirigeants de cette commune prendraient en considération les mécanismes que nous allons proposer ci-dessous l'IRL sera recouvert dans cette commune sans atermoiements.

Pour que cet article réponde aux objectifs que nous nous sommes assignés, nous avons fait appel à la méthode statistique et les techniques d'analyse documentaire et d'entretien libre et l'avons reparti en deux points essentiels à savoir : considérations conceptuelles et étude des cas et résultats de recherche.

I. CONSIDERATIONS CONCEPTUELLES

Dans ce point, nous allons parler de l'impôt de manière générale et particulièrement l'impôt sur les revenus locatifs.

I. 1. Notions sur l'impôt

Notre analyse à ce stade va porter sur les différentes caractéristiques ainsi que les règles relatives à l'impôt telles que conçues surtout en République Démocratique du Congo.

I. 1. 1. Définition de l'impôt

L'impôt est un de termes ayant bénéficié d'un plus grand nombre de définitions en rapport avec sa conception et son évolution dans le temps et dans l'espace, selon que l'on se situe sur le plan juridique, social, économique et en fonction des paramètres du moment.

Kola Gonze définit l'impôt comme un prélèvement opéré à titre définitif en vue de couvrir les dépenses publiques (écoles, hôpital, routes,

etc.) ou d'intervenir dans les domaines socio-économiques.¹ Pour sa part, Mabilia Uмба² définit l'impôt comme étant un prélèvement qui est opéré par voie de contrainte par la puissance publique avec comme objectif de couvrir les charges publiques et de les répartir en fonction des capacités contributives des citoyens.

Comme on peut bien le voir, cette définition a le mérite de poser le principe de l'universalité de l'impôt et donc condamne les privilèges fiscaux. Ceci renforce la caractéristique de l'égalité devant l'impôt telle qu'inscrite dans l'article 13 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

Tel est aussi le prescrit de l'article 174 de la constitution de la RDC qui stipule, dans son alinéa 2 que la contribution aux charges publiques constitue un devoir pour toute personne vivant en République Démocratique du Congo et qu'il ne peut être établi d'exemption ou d'allégement fiscal qu'en vertu de la loi.³

Quant à Manzambi Kavako, il a opté pour la définition de l'impôt retenue dans un Arrêt du 30 novembre 1950 de la Cour de Cassation de Belgique : « l'impôt est un prélèvement effectué par voie d'autorité par l'Etat sur les ressources des personnes qui vivent sur son territoire ou y possèdent des intérêts afin que ce prélèvement soit affecté au service d'utilité générale ».⁴

En outre, l'impôt est défini comme étant un prélèvement obligatoire effectué par voie d'autorité par l'Etat, les provinces, les communes sur les ressources des personnes vivant sur son territoire ou y possédant des intérêts pour être affecté aux services d'utilité générale.

Michel Bouvier, de son côté, définit l'impôt comme un prélèvement que la souveraineté exige de l'individu en vertu du principe de la solidarité

¹ KOLA G. R., « Fiscalité des Entreprises », Première licence, Fiscalité, ISC-Kinshasa, 2009.

² MABIALA U. L., « Gestion et procédures fiscales », Première licence, Fiscalité, ISC-Kinshasa, 2009.

³ Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006.

⁴ MANZAMBI K. Ch., « Aspects Fiscaux et Financiers de la Comptabilité », Deuxième licence, Fiscalité, ISC-Kinshasa, 2011.

nationale pour subvenir aux dépenses d'intérêt général et aux charges résultantes de dettes de l'Etat.⁵

A la lumière de toute cette panoplie de définitions, la définition retenue à l'Arrêt du 30 novembre 1950 de la Cour de Cassation de Belgique est celle que nous conservons dans le cadre de la présente étude à cause de son caractère de territorialité exprimé tel que prôné en RDC à travers son système d'imposition.

I. 1. 2. Quelques principes fondamentaux de l'impôt

L'impôt est d'ordre public conformément à l'article 174, paragraphe 1 de la Constitution qui édicte : « il ne peut être établi d'impôt qu'en vertu de la loi », l'impôt tire donc sa source de cette dernière.

Ainsi, sont d'ordre public, les lois dont les dispositions sont ordonnées en vue de l'existence même de l'Etat et pour le bien de la chose publique. De cette conception découle que les lois fiscales sont d'ordre public avec pour conséquence essentielle que l'application des lois fiscales est rigoureusement obligatoire ; donc il n'appartient, ni à l'administration, ni au contribuable d'en modifier les effets.⁶

Ceci implique dès lors que les circulaires administratives ou les Arrêtés Ministériels, en faveur ou en défaveur du redevable, soient conformes à la loi pour être opposables aux contribuables ; les juridictions soient à cet effet tenues d'invoquer d'office tous les moyens légaux tant en faveur qu'en défaveur de l'administration et du contribuable et l'administration ne puisse jamais avoir à transiger avec les contribuables.

I. 1. 3. Classification des impôts

Les impôts perçus par les différents Etats peuvent être classés de plusieurs manières dépendamment de points de vue et des angles considérés. Il s'agit entre autres selon le bénéficiaire, selon l'élément taxé, selon le contribuable, selon la technique de taxation, etc.

⁵ BOUVIER M., *Finances publiques*, LGDJ, Paris, 1995.

⁶ MANZAMBI K. Ch., *Loc. cit.*

Il s'agit de l'impôt réel et impôt personnel ; l'impôt direct et impôt indirect ; l'impôt global et impôt cédulaire ; l'impôt proportionnel et impôt progressif et l'impôt spécifique et impôt *ad valorem*.

I. 1. 4. Éléments constitutifs de l'impôt

a. Matière imposable

Il s'agit de l'élément économique sur lequel l'impôt tire sa source. Cet élément entendu soit comme étant un produit, un revenu résultant d'une activité, d'un service ou d'un capital soit comme une personne physique.

b. Assiette de l'impôt

Ce sur quoi repose l'impôt. Asseoir un impôt suppose la recherche de la matière imposable, en constater le fait générateur et en déterminer les bases de la contribution de l'assiette de l'impôt. Ceci comporte deux opérations, à savoir : constater l'existence d'une créance fiscale et en évaluer la base d'imposition.

c. Fait générateur

C'est l'acte ou l'événement qui fait naître une obligation légale de l'impôt. Il est question bien entendu du fait ou de l'acte juridique donnant naissance à la dette fiscale, par le simple fait de sa réalisation. Le fait générateur place le contribuable dans les champs d'application de la loi fiscale et donne en même temps naissance à la créance d'impôt au profit de l'Etat.⁷

d. Taux de l'impôt

C'est la proportionnalité pré déterminée par la loi exprimée en pourcentage à appliquer sur une assiette donnée pour déterminer le montant de l'impôt à payer par un contribuable.

e. Contribuable ou/et le redevable

Le contribuable est la personne assujettie au paiement de l'impôt direct en tant que personne physique ou morale et qui supporte la charge de l'impôt. Le redevable (légal) est toute personne physique ou morale tenue par

⁷ BUABUA WA KAYEMBE, *Traité du droit fiscal zairois*, PUZ, Kinshasa, 1993.

la loi au paiement d'un impôt, d'une taxe même si la charge doit être finalement répercutée sur des tiers.

I. 2. Impôt sur le revenu locatif (IRL)

Sont imposables, les revenus provenant de la location des bâtiments et des terrains situés en République Démocratique du Congo quel que soit le pays du domicile ou de la résidence des bénéficiaires. Sont assimilées à des revenus de location, les indemnités de logement accordé à des rémunérés occupant leur propre habitation ou celle de leurs épouses. L'IRL frappe également le profit de la sous-location totale ou partielle ainsi que les loyers des meubles, des matériels, de l'outillage, du cheptel et de tous les objets quelconques situés dans les mêmes propriétés en vertu de la théorie de l'accessoire.

Le revenu locatif comprend : le loyer proprement dit. C'est le loyer effectivement encaissé y compris celui de meubles éventuellement rattachés à la propriété ; les impôts et taxes de toutes natures payés par le locataire à la décharge du bailleur et non remboursable. Par exemple, si le locataire paie l'impôt foncier. Il sera considéré comme un élément du revenu locatif étant donné que cet impôt est normalement à la charge du bailleur ; les charges autres que les réparations locatives supportées par le locataire pour le compte du bailleur même si elles résultent des conditions mises par le bailleur à la location de sa propriété. Il s'agit généralement des grosses réparations au sens du Droit civil ; les indemnités de réquisition : lorsqu'un immeuble est réquisitionné par les pouvoirs publics moyennant paiement d'une indemnité, celle-ci peut être considéré comme un revenu locatif ou non.

Sur les éléments non imposables de la location, il sied de noter que certains paiements effectués lors de la location échappent à l'IRL. C'est le cas notamment de : la garantie locative. La garantie locative n'est pas un revenu locatif et ne peut donc être retenue comme loyer que lorsqu'à la suite d'un accord intervenu entre le bailleur et son locataire, elle perd son caractère initial de garantie.

Il y a ensuite l'indemnité de relocation. Il s'agit de l'indemnité payée par le locataire du chef de la rupture de bail. Elle trouve sa source dans la

rupture du contrat, dans le préjudice causé au bailleur et se rattache donc à la notion des dommages et intérêts. Malheureusement dans la pratique, il arrive qu'elle soit imposée à tort.

Enfin, on trouve la location « service compris ». Il s'agit d'une location accompagnée des prestations pérennantes d'entretien domestique fournies par le bailleur. Ce dernier sera tenu de s'acquitter non pas l'IRL mais soumise au régime similaire à celui de l'exploitation.

L'assiette de l'IRL repose sur le revenu brut des bâtiments et terrains donnés en location ; le profit brut de la sous location totale ou partielle des mêmes propriétés. Ceci a pour conséquence, la suppression de charges forfaitairement de 30%.

Sur les redevables, les taux et les exemptions, il sied de noter que dans la perception de l'IRL, il y a lieu de distinguer les redevables légaux des redevables réels. Les redevables légaux sont ceux qui sont désignés par le législateur comme devant payer l'impôt même s'ils n'en supportent pas la charge. En cas d'espèce, ils retiennent une partie de l'impôt sur les loyers soit 20%. L'obligation d'effectuer des retenus à la source est imposé à tout locataire ou sous locataire, personne morale ou physique qui doit effectuer autant de retenues qu'il y a des paiements de loyers au bénéfice du bailleur. Notons toutefois que la retenue à la source ne doit pas être effectuée lorsque le bailleur est exempté de l'IRL. Les redevables réels sont alors ceux qui doivent effectivement supporter l'IRL. Il s'agit des bénéficiaires des loyers et des profits de la sous-location. Ces contribuables sont tenus d'inclure dans leurs déclarations annuelle revenus locatifs le montant brut des loyers qui comporte d'une part, le montant des loyers réellement encaissé et d'autre part, le montant des retenus à la source opérées par le locataire ou sous-locataire. En fait, ils seront débiteurs de la partie de l'impôt non encore acquittée.

Quant au taux, il est nécessaire de relever que l'IRL est de 22% du revenu locatif brut. Et sont exemptés de l'impôt : l'Etat, les provinces, les villes, les communes urbaines et rurales, ainsi que les offices et autres établissements publics de droit congolais n'ayant d'autres ressources que

celles provenant de subventions budgétaires ou qui assurent, sous la garantie de l'Etat, la gestion d'assurances sociales ; les institutions religieuses, scientifiques ou philanthropiques ; les associations privées ayant pour but de s'occuper d'œuvre religieuses, scientifique ou philanthropique qui ont une personnalité civile ; les établissements d'utilité publique ; les associations privées ayant pour but de s'occuper d'œuvre religieuses, scientifiques ou philanthropiques qui ont reçu la personnalité civile en vertu de décrets spéciaux ; les organismes internationaux ; les immeubles nouvellement construits, à partir du 1er janvier 1968 dans les provinces orientale et de Kivu, jusqu'au 31 Décembre de la cinquième année qui suit celle de l'achèvement de la construction.

II. ETUDE DE CAS ET RESULTATS DE RECHERCHE

Ici, nous avons fait une étude approfondie de notre cas sous étude et discuter sur les résultats enfin d'y proposer des solutions.

II. 1. Etude de cas

La problématique de civisme fiscal en République Démocratique du Congo, sur les impôts recouvrés et non recouvrés dans la ville province de Kinshasa en général et particulièrement dans la commune de Kimbanseke, est notre cas qui va nous préoccuper dans cette étude. La commune de Kimbanseke est l'une de communes les plus vastes de la ville de Kinshasa avec une superficie de 31,4 Km², comptant 49 quartiers et d'une population estimée à 4.207.625 habitants.

II. 2. Résultats de recherche

II. 2. 1. Enquêtes sur terrain

Il nous a paru utile de procéder aux enquêtes sur terrain pour s'enquérir de la réalité de tout ce qui a été développé dans les points précédents. Ainsi, nous avons choisi un échantillon de 500 personnes de sexe masculin et féminin tous habitant la commune de Kimbanseke et locataires.

1. Depuis combien de temps habitez-vous cette commune ?

Rubriques	Fréquences	%
10 ans	213	43.64
6 ans	177	36.28
3 ans	98	20.08
Total	488	100

Source : nos enquêtes.

Ce tableau révèle que sur les 488 enquêtés, une forte proportion habite depuis 10 ans (43.64%) ; une proportion de 36.27% y habite depuis 6 ans et 20.08% depuis 3 ans. Ainsi donc, la DGRK devrait fournir beaucoup d'effort en matière de sensibilisation pour faire connaître l'importance de l'impôt sur le revenu locatif.

2. Connaissez-vous l'impôt sur le revenu locatif?

Rubriques	Fréquences	%
Non	488	96.6
Oui	12	3.4
Total	500	100

Source : nos enquêtes.

En examinant ce tableau, il ressort que l'impôt sur le revenu locatif est non connu par nos enquêtés de la commune de Kimbanseke à la hauteur de 96,6%. Cette situation peut justifier le non recouvert de l'IRL dans cette commune.

3. Pourquoi vous ne connaissez pas l'IRL ?

Rubriques	Fréquences	%
Non sensibilisation	405	82.99
Manque de communication	95	17.01
Total	500	100

Source : nos enquêtes.

Nous constatons que 82.99% de nos enquêtés ne connaissent pas l'IRL, faute de sensibilisation par les agents de fisc provincial et 17.01% par le manque de communication.

4. Connaissez-vous que la loi fixe l'IRL à 22% de loyer normal ?

Rubriques	Fréquences	%
Oui	412	80.44
Non	66	19.56
Total	488	100

Source : nos enquêtes.

Parmi les locataires habilités à payer l'IRL, 80.44% connaissent le taux de 22% fixé par la loi et 19.56% ne le connaissent pas.

5. Pour vous les locataires de Kimbanseke si l'Etat fixe le taux entre 1% et 5% selon les rangs vous pouvez accepter de payer ?

Rubriques	Fréquences	%
Oui	403	82.3
Non	85	17.7
Total	488	100

Source : nos enquêtes.

En examinant le tableau, nous constatons que 82.3% de nos enquêtes souhaitent que l'Etat fixe le taux de l'IRL entre 1% et 5% et le 17.7% n'acceptent pas vue leur pouvoir d'achat en demi-teinte.

CONCLUSION

Les ressources fiscales sont d'importance capitale pour une nation moderne et pour celle qui vise à se développer. Il est question de comprendre qu'une nation ou pays sérieux ne peut aller de l'avant tout en négligeant les recettes provenant de la fiscalité, dans la mesure où lesdites recettes sont permanentes (recettes courantes). Dans le cadre de la présente étude, nous avons pris comme cadre la commune de Kimbanseke dans le recouvrement de l'impôt sur le revenu locatif.

Au regard des résultats de nos enquêtes sur terrain, il ressort que l'impôt sur le revenu locatif n'est pas bien connu dans la commune de Kimbanseke. Ce qui nous pousse à conclure que l'IRL est faiblement recouvert dans la commune de Kimbanseke. Sur 488 personnes enquêtées, une grande majorité ne connaît pas l'IRL et 82.99% justifient cette ignorance

par la non sensibilisation des agents de fisc provincial et 17.01% par le manque de communication par la voie des ondes. Parmi les locataires habilités à payer l'IRL, 80.44% connaissent le taux de 22% fixé par la loi et 19.56% ne le connaît pas. Cependant, personne ne se soucie de le payer. La population de Kimbanseke, 82.3% souhaite que l'Etat fixe le taux de l'IRL entre 1% et 5% et le 17.7% n'accepte pas que leur pouvoir d'achat en soit affecté.

De ce qui précède, nous notons que le secteur de la fiscalité doit être assaini, c'est-à-dire qu'on doit abolir des mauvaises pratiques faisant perdre à l'Etat congolais les recettes fiscales nécessaires pour les moyens de sa politique. A cet effet, il est impérieux de créer des nouvelles lois devant sécuriser davantage les investissements en République Démocratique du Congo. Or, l'idéal serait que la faculté contributive globale du contribuable soit imposée une seule fois et que les sommes recueillies soient partagées entre les divers secteurs prioritaires du gouvernement (éducation, santé, eau et électricité).

En effet, les cadres et agents évoluant dans les différentes régions financières de la République Démocratique du Congo doivent être motivés afin que les impôts collectés soient effectivement versés dans le compte du trésor public, étant donné que les ressources fiscales uniquement représentent plus de 50% du budget de l'Etat et ce, pour chaque exercice. Car la population censée payer l'IRL est hésitante, car elle dit que l'argent récolté ne sera pas versé dans le trésor public par les agents de fisc. Donc, les recettes fiscales sont incontournables pour la croissance économique et par ricochet le développement des nations dirigées par des autorités averties.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- BOUVIER M., *Finances publiques*, LGDJ, Paris, 1995.
BUABUA WA KAYEMBE, *Traité du droit fiscal zaïrois*, PUZ, Kinshasa, 1993.
Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006.
KOLA G. R., « Fiscalité des Entreprises », Première licence, Fiscalité, ISC-Kinshasa, 2009.

- MABIALA U. L., « Gestion et procédures fiscales », Première licence, Fiscalité, ISC-Kinshasa, 2009.
- MANZAMBI K. Ch., « Aspects Fiscaux et Financiers de la Comptabilité », Deuxième licence, Fiscalité, ISC-Kinshasa, 2011.