

Quelles taxes sur l'immobilier?

En pratique, les taxes immobilières sont trois types: les taxes sur les terrains, les taxes sur les mainmortes et les taxes spéciales immobilières sur les loyers.

La taxe sur les terrains Sont taxables les terrains attribués à titre définitif et plus précisément:

- Les terrains urbains à bâtir de plus de 4.000 m² ne comportant pas de construction 3 ans après l'acquisition;
- Les terrains urbains d'agrément dont la superficie est supérieure à 15 fois la surface développée des constructions, ces terrains étant considérés comme insuffisamment exploités;
- Les terrains ruraux inexploités depuis plus de 5 ans (ni culture, ni élevage, ni exploitation forestière). En sont exceptés Les terrains utilisées à usage commerciale ou industriel tels que chantiers, dépôts...La base d'imposition est déterminée par la surface taxable citée précédemment. Les taux qui s'y appliquent sont de:

- 200 F CFA le m² en grande ville;

- 40 F CFA le m² en petite ville;

- 1.000 F CFA l'hectare en zone rurale. Les modalités de recouvrement s'effectuent par voie de rôle nominatif. La taxe peut être compensée par un abandon pur et simple du terrain à l'État. Une déclaration doit être faite par tout propriétaire de terrains ruraux qui est tenu d'adresser avant le 1er mars au chef de Division de Contrôle, une déclaration détaillée.

Les Directeurs de l'Agriculture, de l'Élevage et des eaux et forêts émettent leur avis sur la sincérité des

déclarations. Les sanctions S'appliquent en matière de recouvrement et de contentieux jugés comme en matière de Contributions Directes. Le terrain peut faire l'objet d'un retour d'office à l'État, après constatation de non paiement de la taxe, deux ans après son émission. Une déclaration complète ou passé les délais, marque une majoration d'office de 25%. Retenez que la taxation s'opère à partir d'une déclaration inexacte consistant en une majoration de 100% pour la taxation afférente à la superficie erronée. Le défaut de déclaration, après mise en demeure s'accompagne d'une

taxation d'office sur la totalité de la superficie des terrains, majorée de 50% de pénalité. La taxe sur les biens de mainmorte Cette taxe est annuelle et est théoriquement représentative des droits de transmission entre vifs et par

décès, sur les biens immeubles appartenant aux sociétés (sociétés par actions, SARL, coopératives, société civiles, de personnes, établissements publics). En sont exemptés:

- Les biens dont les ressources sont affectées à des &oeilig;uvres d'assistance médicale ou sociale;

- Les immeubles exonérés de manière permanente de la contribution foncière des propriétés bâties et non bâties. La base d'imposition est la valeur brute déclarée par les sociétés et les collectivités, des biens immeubles possédés par elles au 1er Janvier de l'année d'imposition. Le taux est de 0,25% de la valeur brute des biens imposable. La déclaration doit s'effectue avant le 1er Mars avec, éventuellement, la justification de l'exemption de certains éléments déclarés (imprimé "Fiche Immobilière" modèle 41). La déclaration est adressée au Contributions Directes. Les modalités de recouvrement s'effectuent par voie de rôle nominatif. Les sanctions sont en cas de retard de paiement les mêmes qu'en matière de Contribution Directes, le défaut de déclaration majore l'impôt de 25%. La déclaration insuffisante majore de 25% les droits correspondant aux valeurs non déclarées. Après mise en demeure vaine la majoration est de 100%. La taxe spéciale immobilière sur le loyer (T.S.I.L)Y sont assujetties, les personnes physiques ou morales se livrant à la location d'immeubles bâtis, nus ou meublés, affecté à l'habitation, ou d'immeubles nus à des entreprises industrielles ou commerciales. Attention: la location d'immeubles dotés de matériel permettant le fonctionnement d'entreprises industrielles ou commerciales, ainsi que la location de fonds de commerces supportent l'I.C.A.I et non la T.S.I.L. La base taxable est le produit brut des locations et sous locations pour l'ensemble des immeubles loués. Le taux est fixé à 18%. Modalité de recouvrement: la taxe est versée spontanément par le propriétaire avant le 25 du mois qui suit le trimestre d'encaissement des loyers. cependant, lorsque la location est consentie à l'État, la taxe sur les loyers est précomptée par le Trésor ou lorsque la location est consentie à une société par un particulier, la taxe doit être obligatoirement précomptée par la société et reversée au Trésor avant le 25 du mois qui suit le mois de paiement du loyer. Le paiement doit être accompagné:

- Du bordereau modèle 30 intitulé " Taxe Immobilière sur le loyers encaissés" utilisé par les sociétés qui encaissent des loyers d'autres particuliers;

- Du bordereau modèle 30 bis(en 3 exemplaires), intitulé " Taxe Immobilière précomptée sur les loyers versés", utilisé par les sociétés qui versent des loyers à des particuliers. Les sanctions:

- En cas de retard de paiement, une pénalité de 5% pour le premier mois majorée de 2% pour chacun des mois suivants;

- En cas de défaut de déclaration, la taxation d'office accompagnée des droits majorés de 50%. Les déclarations des particuliers s'effectuent par la déclaration des loyers de l'année à adresser avant le 31 Janvier à la Direction Générale des Contributions Directes et Indirectes, avec indication du nom des locataires, du montant des loyers encaissés, de la période de location et du détail des versements de la taxe. La déclaration de revenus, au titre de revenus fonciers doit être déposé avant le 1er Mars.

Les sociétés sont dispensées de fournir la des loyers de l'année. Elles doivent cependant déposer pour le 1er Mai, dans le cadre de la déclaration statistique et fiscale de l'impôt sur la société, les annexes 20 A, 20B et 20C. Les contrôles sont suivis par l'Enregistrement qui adresse chaque trimestre aux Contributions Directes des extraits d'enregistrement des contrats de location. Les locataires et sous locataires doivent joindre, à l'appui de leur déclaration I.S ou B.I.C, un relevé détaillé des sommes encaissées pour le compte de leurs clients propriétaires.