

Contribution foncière :

Un impôt sur la fortune payable le 30 mars au plus tard

LA contribution foncière est un **impôt sur le patrimoine immobilier (parcelles et bâtiments)** qui a de l'avenir.

Nous parlons donc d'un **impôt sur la fortune qui ne dit pas son nom**.

Pour l'instant, il ne représenterait qu'un « petit » milliard FCFA pour l'Etat. Mais attention, avec la mise en place du **cadastre fiscal**, les mailles du filet se resserrent actuellement et ce chiffre va sans doute exploser.

Il pourrait représenter, à terme, une recette majeure pour la Direction générale des Impôts (DGI).

Selon les estimations de GENIFONCIER SA¹, ayant œuvré en groupement d'experts à la mise en place du Cadastre fiscal pour le compte de la DGI, le potentiel de recettes fiscales serait pour la seule ville de Ouagadougou de 263 milliards FCFA, chiffre que nos modestes approximations qui aboutissent à un montant de 225 milliards FCFA confirment, avec la marge d'imprécision².

En nous excusant auprès de nos lecteurs, d'estimations aussi grossières, mais qui ont le mérite de donner une vue des montants concernés, nous poursuivons en considérant que pour le Burkina Faso, le potentiel de recettes peut atteindre le double, soient 450 milliards FCFA.

La contribution foncière représenterait un prélèvement fiscal équivalent en montant à celui de l'IUTS ou de l'Impôt société.

A noter que **l'échéance limite pour déclarer et payer cet impôt est le 30 mars de chaque année**.

Il y a donc lieu de bien connaître, en tant que contribuable, ses droits et ses obligations.

I- La contribution foncière : quoi et qui sont concernés

1) Quelles propriétés immobilières sont concernées ?

Toutes les propriétés immobilières, nues ou bâties, situées dans les limites administratives des villes, c'est-à-dire, en français simple, les immeubles situés dans les **zones loties et non loties des villes**.

Sauf :

- les immeubles appartenant :

¹ GENIFONCIER SA est une société d'expertise immobilière dirigée par Sibouré GUINKO, inspecteur du cadastre, Géomètre expert et assesseur, et président de la Coordination nationale des experts immobiliers du Burkina. Sibouré GUINKO coanime, par ailleurs, un groupe WhatsApp (78 89 21 81) et Instagram intitulé FONCIER SANS TABOU et répond au mieux à toutes questions sur le sujet.

² En considérant :

- que la ville de Ouagadougou a une surface de 600 km² (source Google),

- que les surfaces imposables (exclusion des résidences principales, des zones non loties, des constructions et espaces publics ou d'entreprises qui sont déjà soumises à la taxe foncière), représentent le 1/4 de cette surface, soient 150 km² (600/4), soient en m², 150 millions de m²,

le prix moyen de la parcelle construite à 100 000 FCFA le m²,

- un taux d'imposition moyen de 1,5%,

- nous estimons le potentiel fiscal à 225 milliards FCFA pour la seule ville de Ouagadougou.

- aux sociétés commerciales soumises à la taxe foncière des sociétés

- à l'Etat, aux ONG et missions diplomatiques,

- aux associations et organismes confessionnels reconnus d'utilité publique,

- aux exploitants agricoles à titre de logement des exploitants et ouvriers,

- aux sociétés immobilières et destinées à la vente,

- et de ceux destinés à :

- la **résidence principale**,

- exclusivement aux activités sportives ou affectés à la formation professionnelle, la santé, l'enseignement.

Les constructions nouvelles sont également exonérées pendant les 5 premières années³.

Ainsi donc, sont visés les patrimoines immobiliers des personnes physiques, à l'exclusion de leur résidence principale.

L'IMPÔT sur la fortune des particuliers réclamé par certains existe, en fait, déjà au Burkina Faso ! Il s'appelle la contribution foncière.

La contribution foncière est de 1 pour mille ou 2 pour mille par an de la valeur des immeubles et des parcelles.

Son recouvrement est actuellement difficile pour la DGI, mais avec la mise en place du cadastre fiscal, les montants de ces prélèvements vont sans doute exploser.

Certaines estimations évaluent le potentiel des recettes annuelles que peut générer cet impôt à plusieurs centaines de milliards de francs CFA, soit l'équivalent de l'IUTS ou de l'Impôt société, contre seulement 1 milliard jusqu'ici !

A l'aide, entre autres, de drones et de géolocalisations, les mailles du filet sont en train de se resserrer et il y a lieu de bien connaître cet impôt qui doit être payé avant le 30 mars de chaque année, sous peine de pénalités de 25%.

Souhaitons que cette manne financière, qui pour l'essentiel doit profiter aux collectivités locales, puisse au moins freiner la spéculation foncière et nous permettre de bénéficier d'infrastructures locales et urbaines appréciables. □

Qui paye ?

La contribution est payée par les **propriétaires des immeubles ou ceux bénéficiant d'un droit d'usage de très longue durée⁴**.

II-Combien, comment, quand et où payer ?

1) Combien payer ?

Le montant à payer dépend de la valeur du bien et de son usage (habitation ou non).

La base de calcul est, selon la loi de finances 2022, la valeur cadastrale du bien.

Selon cette loi de finances, la valeur cadastrale est déterminée par l'Administration.

Or, à ce jour, l'Administration n'a pas établi de valeur cadastrale pour chacun des biens concernés et ne propose pas non plus de formule de calcul exploitable par le contribuable. Un arrêté du ministre des Fi-

³ Cf. art. 271 et 273 du CGI

⁴ L'article 274 spécifie que sont soumis à la contribution les titulaires de droit de propriété ou de superficie, les usufruitiers d'immeubles ou de terrains, les preneurs à bail emphytéotique, les preneurs à bail à construction ou à réhabilitation.

nances est à paraître pour combler ce vide.

Par parenthèse, nous rappelons, par ailleurs, que la loi de finances 2022 fait obligation aux propriétaires de déclarer au plus tard le 30 avril 2022, la valeur de leurs biens, selon un imprimé à paraître également (voir notre article paru dans L'Economiste du Faso du 21 février 2022). Mais cette obligation qui reste à préciser est indépendante de celle qui nous occupe aujourd'hui, à savoir la déclaration et le paiement de la contribution foncière 2022 avant le 30 mars 2022.

Dans l'attente, il s'agit pour les propriétaires de déclarer en base de calcul, **la valeur vénale** qu'ils estiment du bien, autrement dit, son prix de marché.

A cette valeur est appliqué un **pourcentage d'imposition** qui est de :

0,1% de la valeur de l'immeuble **pour les immeubles à usage d'habitation**,

0,2% pour les immeubles à usage

autre que d'habitation,

0,2% pour les propriétés non bâties (parcelles nues).

2) Comment et quand payer ?

Une déclaration au format papier doit être souscrite par le contribuable avant le 30 mars de chaque année.

Cette déclaration détermine le montant à payer sous la responsabilité du contribuable.

Le paiement est effectué en même temps que le dépôt physique de la déclaration.

Un système déclaratif centralisé et unique serait le bienvenu pour inciter le contribuable à satisfaire ses obligations.

Les paiements numériques devraient pouvoir être plus largement acceptés.

3) Où payer ?

L'impôt est payé **auprès du service des impôts du lieu de situation de l'immeuble**. Cette disposition contraint les assujettis propriétaires de plusieurs parcelles à déclarer et payer dans différents sites fiscaux.

Comme dit plus haut, il serait bon **que la DGI permette au contribuable nanti qui est également un bon « client » pour la DGI d'effectuer un paiement global et unique, en un seul centre des Impôts.**

III- Les sanctions aux non-respects des règles concernant la contribution foncière⁵

En cas d'inexactitude ou d'omission dans les déclarations souscrites par le contribuable : pénalité de 25% des sommes dues outre le rappel des sommes éludées.

En cas de taxation d'office, soit en cas d'absence totale de déclaration, une pénalité de 25% des droits dus est appliquée, en sus.

En cas de retard de paiement : une pénalité de 10%.

En cas de déclaration tardive : une amende de 10 000 FCFA.

En conclusion, les temps risquent d'être de plus en plus durs pour les propriétaires de biens immobiliers.

L'impôt sur la fortune des particuliers réclamé par certains existe au Burkina Faso ! Il s'appelle la contribution foncière.

La contribution foncière de **1 pour mille ou 2 pour mille par an** de la valeur des biens réduit un tant soit peu l'intérêt de se constituer un patrimoine de ce type.

Cette contribution incite aussi à la mise en valeur des biens, car il devient coûteux de conserver des parcelles sans les exploiter. Cet impôt peut donc avoir un effet positif dans la **lutte contre la spéculation immobilière**.

Avec la mise en place du cadastre fiscal, ces prélèvements fiscaux pourraient atteindre en recettes pour la DGI, le niveau de la TVA ou de l'IUTS.

Tout de même, un motif de consolation pour les contribuables existe. En effet, **75% des recettes de la contribution foncière devraient aller dans les caisses des Communes**.

L'essentiel de la contribution foncière devrait donc se retrouver bien visible en termes d'équipements publics, sous nos yeux et pour notre usage.

À suivre...

Pour le moment, nous n'avons pas le choix et **avant la date fatidique du 30 mars, nous devons déclarer et payer, ne serait-ce que pour échapper aux pénalités de 25%**.

Pierre ABADIE, Robert HIEN,
Sayouba NACOLMA
Cabinet Pierre Abadie
Expertise comptable
Conseil juridique et fiscal
Auteur d'ouvrages juridiques
pierre@abadie.bf
www.cabinetpierreabadie.com

⁵ Art. 774 CGI