



---

**PROBLEMATIQUE DE RECOUVREMENT DE L'IMPOT FONCIER DANS LA VILLE PROVINCE DE  
KINSHASA DE 2020 à 2022**

**PROBLEMATIQUE OF RECOUVREMENT OF IMPOT FONCIER IN THE CITY PROVINCE OF  
KINSHASA OF 2020 TO 2022**

**KALANGUDI NGANGOMO Modeste** Chercheur

**KABILANGA ZITA Julie** : Chercheuse

**NGANDU ELALIYA Eulalie** : Chercheuse

**KIKWABA MUKWA Eugene** : Chercheur

**REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO**

MINISTERE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET INNOVATION TECHNOLOGIQUE

**CENTRE DE RECHERCHE EN SCIENCES HUMAINES**

**Digital Object Identifier (DOI) : <https://doi.org/10.5281/zenodo.20270682>**

---



## RESUME

De manière générale, l'Etat a l'obligation d'assurer complètement les tâches d'intérêt public liées à son territoire dans le souci de satisfaire au maximum les besoins de la population. Pour se faire l'Etat doit se procurer des ressources propres pour couvrir les dépenses qu'il effectue. Ces ressources s'étendent de façon large et appréhendée sous la notion de prélèvement.

A cet effet, en matière des ressources publiques, les revenus qui sont secrétés par les activités économiques exercées à travers tout le pays subissent des prélèvements au titre de droit de l'Etat alimentant le trésor public sous forme d'impôts, taxes fiscales et parafiscales qui sortent des effets d'activités exercées au nom de l'Etat par ses services ramifiés suivant l'organisation administrative mise en place et rapprochant l'administration de tous les assujettis évoluant dans l'espace territorial.

Mots-clés : Recouvrement, Impôt Foncier, province de Kinshasa

## SUMMARY

Of manner générale, l'état has l'obligation d'assurer completely the tasks d'intérêt public liées to its territory in the souci of satisfy au maximum the needs of the population. For se doing l'état must se procurer the resource propres for cover the spending qu'il effectue. These resource s'étendent of facon wide and appréhendée under la notion of levy.

To cet effect, en subject des ressources publiques, les revenues who sont secretes by les activities economique exercees to travers all the pays subissent des prelevement au title of righ of l'état alimentant the treasure audience under form d'impots, taxes fiscales and parafiscales who fate des effects d'activites exercees in name of l'état by his services ramifies next organization administrative mise en plaza and rapprochant l'administration of tous les assujettis evoluant in espace territoriale.

Keywords: Recouvrement, tax foncier, province Kinshasa

## 1. PROBLEMATIQUE

L'accomplissement de la mission indispensable au développement intégral et harmonieux de la société nécessite la mobilisation d'importantes ressources financières. Ainsi la fiscalité constitue à ce sujet la première source de financement des actions de la reconstruction pour le développement de l'Etat (YERE A2015). C'est ainsi que payer l'impôt n'est plus une simple obligation légale pour tout citoyen ou opérateur économique, mais il devient surtout un acte de soutien et de participation à l'action publique pour assurer le bien-être de toute la collectivité (KIBUEY M 2011). En République Démocratique du Congo, en dépit du fait que le système fiscal est déclaratif, c'est le critère de territorialité réelle ou critère de la source qui est retenu (ANON 2024). A cela s'ajoute le décret-loi n°089 du 10 juillet 1998 portant fixation de la nouvelle nomenclature des taxes autorisées aux entités territoriales décentralisées.

Le recouvrement des impôts cédés par l'Etat aux Entités territoriales décentralisées est effectué » par les services des impôts territorialement compétant jusqu'à ce que les Entités territoriales décentralisées disposent de l'expertise nécessaire (Communication orale 2024) . L'impôt est la principale source de revenu d'une Entité territoriale Décentralisée et son évolution est liée à celle de l'Entité( loi N°08/012 du 31 juillet 2008).

Ainsi, une bonne application de la politique fiscale et une exacte perception de l'impôt tiennent, sans nul doute, à la mentalité et aux réactions de deux parties, à savoir le contribuable d'une part et la société ou établissement chargé de percevoir l'impôt d'autre part (BAKANDEJA W 1997). Dans l'examen du système fiscal Congolais, il est observé que les lois sur la fiscalité sont parfois inapplicables ( YERE A 2015), les recettes fiscales de la ville province de Kinshasa ne présentent pas les résultats attendus. En ce qui concerne l'impôt foncier, cet impôt est perçu par le contribuable, ce qui réduit les recettes prévues(ANON 2023). Dans la ville province de Kinshasa, l'établissement chargé de percevoir l'impôt est la Direction Générale de Recettes de Kinshasa (decret N° 0001/08/2008 du 22 Janvier 2008), DGRK en sigle, qui dans le cadre de la mission dévolues à la DGRK, elle tente de recouvrer non sans peine les recettes provinciales notamment l'impôt foncier qui fait l'objet de notre étude, il sera intéressant ici de nous poser certain nombre des questions :

- Comment la DGRK a perçois l'impôt foncier au cours de la période sous-étude ;
- Comment ont évolué les recettes fiscales de la DGRK pendant la période de notre étude ;
- Que représentent les recettes de l'impôt par rapport aux recettes globales de la DGRK et quelles sont les voie et moyens d'amélioration des recettes de l'impôt foncier à Kinshasa.

Au vu de nos préoccupations, nous portons des hypothèses selon lesquelles :

- Les recouvrements de l'impôt foncier peuvent permettre à la ville province de Kinshasa de réaliser son programme à condition que de stratégies soient mises en place pour éliminer des divers obstacles qui le ronge ;

- La manière dont la DGRK perçoit les recettes fiscales montrent qu'elle est encore loin d'atteindre sa capacité maximale de recouvrement d'impôts foncier et pour ce, elle doit lutter contre les obstacles qui en constituent la cause
- Les recettes fiscales de la DGRK ont évoluées d'une manière négative pendant la période sous-étude.

Pour réaliser notre étude, nous avons utilisées la méthode déductive et les techniques documentaires et l'interview.

Le choix porté sur ce sujet est motivé par le souci de savoir ce que génère l'impôt foncier dans les recettes de la ville province de Kinshasa mais aussi de mieux comprendre par l'aspect pratique la nécessité d'un tel impôt pour la ville de Kinshasa.

## II. LITTERATURE

### II. 1. NOTION DE FISCALITE

#### II. 1. 1. DEFINITION

La perception de la fiscalité remonte aux époques immémoriales de l'histoire. Le terme fiscalité tire son origine du mot **latin fiscus** qui signifie **primer que les romains** employaient pour recevoir l'argent pour le compte de l'empereur. D'où le terme français fisc qui signifie actuellement l'administration chargée de calculer l'impôt dû et de la recouvrer pour le compte de l'Etat.

Le dictionnaire Larousse petit Robert définit la fiscalité comme étant un ensemble de lois, des mesures relatives au fisc et à l'impôt.

La fiscalité désigne à la fois un système de perception des impôts et un ensemble des lois qui sont en vigueur dans un pays à une période bien déterminée.

La fiscalité est l'ensemble des impôts, taxes et taxes parafiscales qui frappent les personnes morales et physiques.

#### II. 1. 2. IMPORTANCE ET ROLE DE LA FISCALITE

La fiscalité est la masse la plus importante des ressources propres que l'Etat se procure pour satisfaire les besoins de la population. Elle joue le rôle capital pour couvrir l'ensemble des dépenses publiques effectuées par l'Etat.

Sur le plan social, les prélèvements sont tirés en fonction de capacité contributive de chaque citoyen pour concourir à la collecte des fonds publics et ces derniers feront l'objet d'une rétribution d'abord au bénéfice de l'appareil de l'Etat à travers l'exercice de ses fonctions puis en faveur des couches les plus démunies à travers l'assistance et les œuvres sociales.

En fin, dans le domaine économique, les prélèvements jouent un rôle important dans l'intervention et la régularisation de la conjoncture économique sur les revenus disponibles de ménages que sur le budget de l'Etat.

### II. 1. 3. OBJECTIF DE LA FISCALITE

Les objectifs de la fiscalité peuvent être décrits en termes généraux ou en particuliers. De manière générale, l'objectif de la fiscalité c'est de procurer les recettes, régulariser et contrôler l'activité économique. Il en résulte aussi que les objectifs de la fiscalité peuvent être saisis sur les plans financiers, économiques et social.

- Sur le plan financier elle procure les recettes à l'Etat ;
- Sur le plan économique elle permet de promouvoir le développement de stimuler un taux de croissance élevé ;
- Sur le plan social l'objectif de la politique économique étant de maximiser les bien-être social, l'objectif de la fiscalité est de combattre la pauvreté et le chômage.

### II. 1. 4. SYSTEME FISCAL CONGOLAIS

Le système fiscal étant l'ensemble des lois, des mesures relatives au fisc, à l'impôt, la fiscalité Congolaise est inspirée des systèmes fiscaux Français et Belge. Et elle se distingue entre les impôts sur les revenus, impôts directs et les impôts sur les dépenses, impôts indirects qui sont les formes en application en RDC.

Le système fiscal congolais est déclaratif, cela veut dire que la détermination de l'impôt à payer se fait de la déclaration fiscale par le redevable.

### II. 1. 5. COMPETENCE EN MATIERE FISCALE EN RDC

La législation fiscale en République Démocratique du Congo reconnaît trois (3) régies financières compétentes pour la récolte et la poursuite en ce qui concerne la fiscalité, il s'agit de :

- La Direction Générale des Impôts, DGI en sigle ;
- La Direction Générale des Douanes et Accises, DGDA en sigle,
- La Direction Générale des Recettes Administratives, Domaniales, Judiciaires et de Participation, DGRAD en sigle

### II. 2 NOTION DE RECOUVREMENT

Le recouvrement de l'impôt s'entend sur toutes les opérations conduisant à la perception par le receveur des impôts, des sommes dues au trésor public par les redevables au titre d'impôt ou autres droits et taxes. Cependant, il convient de distinguer entre le recouvrement de droit commun et le recouvrement forcé.

Du point de vue de droit commun, on distingue le recouvrement par voie de déclaration auto liquidative et le recouvrement par voie d'avis de mise en recouvrement.

Le premier consiste au paiement de l'impôt en même temps que le dépôt de la déclaration. Il s'applique notamment en matière d'impôt sur les bénéfices et profits, d'impôt sur le revenu locatif, l'impôt professionnel sur les rémunérations et l'impôt exceptionnel sur les rémunérations des expatriées. Et Le second concerne les impôts, suppléments d'impôts et autres droit établis par d'administration des impôts. Il faut entendre par là des impôts qui n'ont pas été payés dans les délais légaux ainsi que ceux établis lors d'un contrôle fiscal. Ce recouvrement est signé par le receveur des impôts compétent.

Le recouvrement forcé est utilisé lorsque le contribuable n'a pas acquitté sa dette fiscale dans les délais légaux. Les redevables sont tenues d'acquitter les montants dus dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis de mise en recouvrement ou de 8 jours à compter de la réception de la mise en recouvrement. Les mesures des poursuites visent la mise en demeure, la contrainte et le commandement ne s'acquittant pas de leurs dettes fiscales.

### III. 3. NOTION SUR LES ENTITES TERRITORIALES DECENTRALISEES

La constitution de la République Démocratique du Congo a opté pour une décentralisation très poussée en prônant une libre administration et une certaine autonomie de gestion des provinces et autres entités territoriales décentralisées.

Le Décret-lois n°081 du 10 juillet 1998 portant organisation territoriales et administration de la République Démocratique du Congo reconnaît à son article 7, les entités administratives décentralisées ci-après :

- ✓ La province ;
- ✓ La ville ;
- ✓ Le territoire ;
- ✓ La commune pour la ville province de Kinshasa

L'article 3 de la constitution de la RDC dispose que les provinces et les entités territoriales décentralisées sont constituées de : la ville, la commune, le secteur et la chefferie.

Elles sont dotées de la personnalité juridique et sont gérées par les organes locaux. Elles jouissent de la libre administration et de l'autonomie de gestion de leurs ressources économiques, humaines, financières et techniques.

Les principes d'autonomie politique et financière valables au niveau des provinces restent valables aux échelons les bas pour éviter de décentraliser purement la centralisation au niveau des provinces. Les lois organiques voter à ces fins définis clairement les mécanismes de jouissance de la libre administration et d'autonomie de gestion des ressources. La ville, la commune, le secteur et la chefferie deviennent les lieux de prise en charge par la population de son développement local.

### III. 4. NOTION D'IMPÔTS PROVINCIAUX ET IMPÔTS FONCIER

La constitution du 18 Février 2006 a cédée certains impôts aux entités territoriales décentralisées. Ces impôts appelés aussi impôts provinciaux. Ils sont ainsi :

- ✚ Impôt Foncier ;
- ✚ Impôt sur les véhicules ou la vignette
- ✚ Impôt sur les revenus locatifs.

Dans le cadre de notre étude, c'est l'impôt Foncier qui fait l'objet de notre étude. Nous distinguons à cet effet l'impôt Foncier sur les propriétés bâties et les superficies non bâties.

### III. 4. 1. IMPÔT FONCIER SUR LES PROPRIETES BÂTIES ET LES SUPERFICIES NON BÂTIES

#### III. 4. 1. 1. DEFINITION

L'impôt Foncier sur les propriétés bâties et non bâties est un impôt sur le capital qui frappe un élément économique entant que tel sans considération de la situation personnelle du contribuable. Cet élément économique est dans le cas d'espèce, les propriétés bâties ou les concessions non bâties sises dans les circonscriptions urbaines. Les terres urbaines sont celles qui sont comprises dans les limites des entités administratives déclarées urbaines par la lois ou règlement en vigueur.

En RDC comme partout dans le monde, des patrons de terre ont été cédées ou concédées à des personnes tant physiques que morales ou juridiques.

Dans cette logique, l'Etat Congolais est en droit en tant que puissance publique, d'imposer en paiement sur toute personne pocedant une ou plusieurs portions de terre, bâtie ou non bâties sur toute l'étendue de la République.

#### III. 4. 1. 2 CALCUL DE L'IMPOT FONCIER

Il est constitué à titre de l'impôt foncier sur les propriétés bâties et non bâties, un impôt forfaitaire annuel dont le montant varie suivant la mesure des immeubles et le rang des localités. Chaque province essaie de l'imposer de sa manière. Ce mode de calcul correspond à celui imposer quand ce dernier dépendait encore au gouvernement central.

Le calcul d'impôt sur la superficie des villas se faisait au taux ci-après, par mètre carré de superficie.

1. L'équivalent en FC 1,50\$/m<sup>2</sup> pour les localités de premier rang ;
2. L'équivalent en FC 100\$/m<sup>2</sup> pour les localités de deuxième rang ;
3. L'équivalent en FC 0,50\$/m<sup>2</sup> pour les localités de troisième rang ;
4. L'équivalent en FC 0,30\$/m<sup>2</sup> pour les localités de quatrième rang

Les taux d'impôts forfaitaires annuels des propriétés bâties :

- En ce qui concerne les localités de premier rang :
  - L'équivalent en FC de 75\$/ étage pour l'immeuble appartenant aux personnes morale ;
  - L'équivalent en FC de 37,5\$/ étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques ;
  - L'équivalent en FC de 75\$/ étage pour les appartements ;
  - L'équivalent en FC de 11\$/ pour les autres immeubles.

- En ce qui concerne les localités de deuxième rang :
  - L'équivalent en FC de 37,50\$/ étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;
  - L'équivalent en FC de 22,50\$/ étage pour les immeubles appartenant aux personnes physiques ;
  - L'équivalent en FC de 37,50\$ pour les appartements ;
  - L'équivalent en FC de 7,50\$ pour les autres immeubles.
  
- En ce qui concerne les localités de troisième rang :
  - L'équivalent en FC de 30\$/ étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;
  - L'équivalent en FC de 11\$/ étages pour les immeubles appartenant aux personnes physiques ;
  - L'équivalent en FC de 18,75\$ pour les appartements ;
  - L'équivalent en FC de 7,5\$ pour les autres immeubles
  
- En ce qui concerne les localités de quatrième rang
  - L'équivalent en FC de 22,50\$/ étage pour les immeubles appartenant aux personnes morales ;
  - L'équivalent en FC de 7,50\$/ étage pour les immeubles appartenant aux personnes physique ;
  - L'équivalent en FC de 11\$ pour les appartements ;
  - L'équivalent en FC de 1,5\$ pour les autres immeubles.

Les taux d'impôts forfaitaires annuels de propriétés non bâties :

- L'équivalent en FC de 30\$ pour les terrains situés dans les localités de premier rang ;
- L'équivalent en FC de 7,50 pour les terrains situés dans les localités de deuxième rang ;
- L'équivalent en FC de 3\$ pour les terrains situés dans les localités de troisième rang ;
- L'équivalent en FC de 1,50\$ pour les terrains situés dans les localités de quatrième rang.

### III. 4.1. 3. REDEVABLE

L'impôt foncier est dus par les titulaires des droits de propriété, de possession, d'emphytéose, de superficie, de cession, des concessions ou des surfaces des biens imposables, ainsi que par les personnes occupant, en vertu d'un contrat de bail, des biens

immobiliers faisant partis soit des domaines privés de l'Etat, des provinces, des villes et des communes, soit du patrimoine des circonscriptions administratives

### III. 5. ANALYSE DE LA PROBLEMATIQUE DU RECOUVREMENT DE L'IMPOT FONCIER DANS LA VILLE PROVINCE DE KINSHASA

Comme nous l'avons énoncé ci-dessus qu'en RDC, l'Etat a cédé certains impôts aux entités territoriales décentralisées et à Kinshasa, une seule régie financière compétente pour la collecte et la poursuite en ce qui concerne les impôts provinciaux à savoir la Direction Générale de Recettes de Kinshasa, DGRK en sigle.

Nous allons ici parler de la procédure de recouvrement de l'impôt foncier par la DGRK, puis on va analyser l'évolution des recettes des recettes de l'impôt foncier durant la période sous étude ainsi que l'apport de celle-ci dans les recettes globales de la DGRK.

#### III. 5. 1. PROCEDURE DE RECOUVREMENT DE L'IMPOT FONCIER A LA DGRK

La procédure et les étapes de recouvrement des recettes de l'impôt foncier se passent de la manière suivante : les ordonnateurs de la DGRK sont affectés auprès des services d'assiettes pour exercer les missions de contrôle à posteriori des opérations de constatation et de liquidation par les agents de dites services.

Ils sont dotés des outils nécessaires pour l'accomplissement de leurs missions à savoir : les carnets de note de perception qui fixent le taux de droits, taxes et redevance correspondant à l'affectation de l'ordonnateur. Après avoir établis la note de perception, ce dernier procède à un contrôle de conformité de fond et de forme de cette constatation et ensuite l'inscrit dans le registre des recettes ordonnancées.

Il existe à ce titre deux types de recouvrement à savoir : le recouvrement à l'amiable et le recouvrement forcé.

- ❖ Le recouvrement à l'amiable est le fait de recevoir les recettes de la province déjà ordonnancées à l'assujetti dans un délai normal ou échéance prévue.
- ❖ Le recouvrement forcé est fait aux assujettis ne manifestant pas la bonne volonté de s'acquitter de leurs dettes envers la province.

Etant donné que tout ordre des recettes fait l'objet d'un recouvrement à l'amiable ou forcé, sauf exception tenant à la nature ou à un caractère contentieux de la créance, le recouvrement forcé est toujours précédé d'une tentative de recouvrement à l'amiable.

#### III. 5.2. PROPRIETE SOUMISE O L'IMPOT FONCIER DANS LA VILLE PROVINCE DE KINSHASA

L'impôt foncier sur la superficie des propriétés bâtie non bâtie est calculé suivant les taux fixés ci-dessous. Les propriétés bâties soumises à l'impôt foncier de la ville de Kinshasa comprennent :

- ✓ Les villas et immeubles autres étages ;
- ✓ Les immeubles à étages ;
- ✓ Les appartements ;

- ✓ Et les autres constructions.

Sont considérés comme autres constructions :

Hangar à usage industriel et commercial ; Toilettes et vestiaire isolés ; Citerne ou tank fixé au sol ; Piscine ; Local moteur piscine ; Station-service ; Terrasse ; Entrepôt ; Emetteur ou récepteur fixé au sol ; Station terrienne réceptrice ; Centenaire fixé ou immobilisé au sol ; Antenne de communication.

Les villas, les appartements, les immeubles et les autres constructions dans la localité de premier rang sont imposés en fonction de leurs superficies bâties. Par dérogation aux dispositions ci-dessus, les immeubles à étages appartenant à un seul propriétaire ou à une division sont imposés à la superficie réelle pour le rez-de-chaussée ou éventuellement le premier palier et bénéficient d'un rabatement de 70% de l'impôt par étage. Mais ceux de localité de deuxième, troisième et quatrième rang ainsi que les autres constructions d'au moins 100m<sup>2</sup> dans les mêmes localités sont imposés en fonction de leurs superficies réelles. Toutefois, les appartements et les immeubles de moins de 100m<sup>2</sup> et les autres constructions appartenant à des personnes physiques dans les dites localités sont imposés suivant des taux forfaitaires.

Le classement de localités à Kinshasa est défini comme suit :

1. Les localités de premier rang regroupent les communes et quartier ci-après :

Commune de la Gombe ; tous les quartiers ; Commune de Limeté : tous les quartiers à l'exception des quartiers MOSOSO, Mombele, Salongo, et Kingabwa village ; Commune de Ngaliema : les quartiers Macampagne, UPN, Pigeon, Mont Fleuris, Avenue les Ecuries, Mampenza, Golf, Mimosa, Utxafrica, GB, Baramoto, Chanic et environs ; Commune de Barumbu : quartier Bon-marché (avenue de l'aérodrome jusqu'au Bitshaku tshaku ; Commune de Lemba : quartier Gombele

2. Les localités de deuxième rang :

Commune de Matete : Quartier Maris ; Commune de Lingwala : Q/Boyata, cité de golf ; Commune de Limeté : Q/ Salongo ; Commune de Lemba : Q/ CAMP Rich, Cité Salongo ; Commune de Selembao ; cité verte, Q/ ngafani II ; Commune de Mont-Ngafula ; cité Maman Yembo ; Munongo, Masanga Mbila ; Commune de Kintambo : Q/ jamique et centre commercial.

3. Les localités de troisième rang :

Commune de Kalamu : tous les Quartier ; Commune de Kasa-Vubu : tous les Quartier ; Commune de Kintambo : tous les quartiers à l'exception de ceux repris au premier et deuxième rang et camp Luka ; Commune de Limeté ; Q/ Mososo ; Commune de Lemba : tous les quartiers à l'exception de ceux repris au premier et deuxième rang ; Commune de Bandalungwa : tous les quartiers ; Commune de Kinshasa : tous les quartiers ; Commune de Barumbu : tous les quartiers à l'exception du quartier Bon-Marché ; Commune de Lingwala : tous les quartiers à l'exception des Q/ Boyata et Golf ; Commune de Matete : tous les

quartiers à l'exception du quartier Marais ; Commune de Ngiri-Ngiri : tous les quartiers ; Commune de Masina : Q/ sans-Fil ; Commune de Ndjili ; quartier 1,2,3,4,7 et 12 ; Commune de Mont-Ngafula : tous les quartiers à l'exception des Q/ maman Yembo et Cité maman Mobutu

4. Les localités de quatrième rang :

Commune de Maluku : tous les quartiers ; Commune de la N'sele : tous les quartiers ; Commune de Kimbanseke : tous les quartiers ; Commune de Masina : tous les quartiers à l'exception de Q/ Sans-Fil ; Commune de Limeté : les quartiers autres que ceux relevant de localités d'autres rang ; Commune de Barumbu : les quartiers autres que ceux relevant de localités d'autres rang ; Commune de Selembao : tous les quartiers à l'exception de ceux relevant des localités de premier rang ; Commune de Kintambo : camp luka ; Commune de Ngaliema : les quartiers autres que ceux relevant d'autres rangs.

### III.5.3. TAUX D'IMPOT FONCIER A KINSHASA

Les taux de l'impôt foncier sur les propriétés bâties et non bâties sont définis comme suit :

#### A. PROPRIETES BATIES

- Villas, appartements et immeubles d'au moins 100 m<sup>2</sup>
  - Premier rang ; personne morale 1.60\$/m<sup>2</sup> et 1.00\$/m<sup>2</sup> personne physique ;
  - Deuxième rang : personne morale 1.28\$/m<sup>2</sup> et 0.75\$/m<sup>2</sup> personne physique ;
  - Troisième rang : personne morale 0.98/m<sup>2</sup> et 0.62\$/m<sup>2</sup> personne physique ;
  - Quatrième rang : personne morale 0.66\$/m<sup>2</sup> et 0.31\$/m<sup>2</sup> personne physique.
- Immeubles de moins de 100 m<sup>2</sup>
  - Premier rang : personne morale 1.60\$/m<sup>2</sup> et 1.00\$/m<sup>2</sup> personne physique ;
  - Deuxième rang : personne morale 1.28\$/m<sup>2</sup> et forfait 20000 personne physique ;
  - Troisième rang : personne morale 0.98\$/m<sup>2</sup> et forfaits 15000 personne physique ;
  - Quatrième rang : personne morale 0.66\$/m<sup>2</sup> et forfaits 8000 personne physique
- Autres constructions
  - Premier rang :  
Personne morale : De 1 à 5000=0.80\$/m<sup>2</sup>, 5001 à 10000=0.60\$/m<sup>2</sup>, 10000 et plus= 0.30\$/m<sup>2</sup>  
Personne physique : 1 à 5000= 0.80\$/m<sup>2</sup>, 5001 à 10000=0.60\$/m<sup>2</sup>, 10001 et plus=0.30\$/m<sup>2</sup>
  - Deuxième rang :  
Personne morale : 1 à 5000= 0.64\$/m<sup>2</sup>, 5001 à 10000= 0.48\$/m<sup>2</sup>, 10001 et plus=0.24\$/m<sup>2</sup>  
Personne physique : 0.08\$/m<sup>2</sup>
  - Troisième rang  
Personne morale : De 1 à 5000 : 0.48\$/m<sup>2</sup>, 5001 à 10000 : 0.36\$/m<sup>2</sup>, 10001 et plus : 0.18\$/m<sup>2</sup>

Personne physique : 0.06\$/m<sup>2</sup>

- Quatrième rang

Personne morale : De 1 à 5000 : 0.32\$/m<sup>2</sup>, 5001 à 10000 : 0.24\$/m<sup>2</sup>, 10001 et plus : 0.12\$/m<sup>2</sup>

Personne physique : 0.04\$/m<sup>2</sup>

#### B. PROPRIETE BATIES

- Premier rang

Personne morale : De 1 à 5000 : 0.64\$/m<sup>2</sup>, 5001 à 10000 : 0.48\$/m<sup>2</sup>, 10001 et plus : 0.24\$/m<sup>2</sup>

Personne physique : De 1 à 5000 : 0.42\$/m<sup>2</sup>, 5001 à 10000 : 0.32\$/m<sup>2</sup>, 10001 et plus : 0.16\$/m<sup>2</sup>

- Deuxième rang

Personne morale : De 1 à 5000 : 0.42\$/m<sup>2</sup>, 5001 à 10000 : 0.32\$/m<sup>2</sup>, 10001 et plus : 0.16\$/m<sup>2</sup>

Personne physique : 0.08\$/m<sup>2</sup>

- Troisième rang

Personne morale : De 1 à 5000 : 0.21\$/m<sup>2</sup>, 5001 à 10000 : 0.16\$/m<sup>2</sup>, 10001 et plus : 0.08\$/m<sup>2</sup>

Personne physique ; 0.06\$/m<sup>2</sup>

- Quatrième rang

Personne morale : De 1 à 5000 : 0.10\$/m<sup>2</sup>, 5001 à 10000 : 0.08\$/m<sup>2</sup>, 10001 et plus : 0.04\$/m<sup>2</sup>

Personne physique : 0.04\$/m<sup>2</sup>

### III. 5. 4 REDEVABLE ET DECLARATION DE L'IMPOT FONCIER DANS LA VILLE PROVINCE DE KINSHASA

Est redevable de l'impôt foncier à Kinshasa, tout titulaire du droit de propriété, de possession d'emphytéose, de superficie, de cession, de concession ou d'usufruit du bien imposables ainsi que toute personne occupant, en vertu d'un bail des biens immobiliers faisant soit du domaine privé de l'Etat soit du patrimoine de la ville de Kinshasa. Il est tenu de souscrire annuellement une déclaration au plus tard le premier février de chaque année.

La déclaration est accompagnée d'un état énonçant tous les éléments imposables ou non dont le redevable est propriétaire ou concessionnaire au premier janvier de l'exercice. Toutefois, sauf notification contraire du redevable avant le premier janvier de l'exercice, l'état le plus récent est valable pour les années suivantes.

L'impôt foncier est dû par le propriétaire même si par convention de bail, le locataire s'est engagé à le payer et si cette circonstance a été portée à la connaissance de la DGRK.

### III. 5. 5 ANALYSE DE L'EVOLUTION DES RECETTES DE L'IMPOT FONCIER DE LA VILLE DE KINSHASA

L'évolution des recettes de l'impôt foncier durant la période sous-étude se présente comme suit :

### III.5.5.1 RECETTE FISCALE DE L'IMPOT FONCIER EN 2020

N°	LIBELLE	MONTANT	Valeur relative en %
1	Recettes de l'impôt foncier des superficies bâties	2585289	93.83%
2	Recettes de l'impôt foncier des superficies non bâties	170044	6.17%
	Total	2755332	100%

Source : Elaborer par nous-même sur base des données de la DGRK

Au regard du tableau ci-dessus, nous constatons que les recettes de l'impôt foncier pour l'année 2020 ont été de 2 755 333 CDF

### III. 5. 5. 2 RECETTES FISCALES DE L'IMPOT FONCIER EN 2021

N°	LIBELLE	MONTANT	Valeur relative en %
1	Recettes de l'impôt foncier des superficies bâties	3 225 600	94.15%
2	Recettes de l'impôt foncier des superficies non bâties	200 384	5.85%
	Total	3 425 981	100%

Source : élaborer par nous-même sur base des données de la DGRK

Le tableau ci-dessus nous fait remarqués que les recettes de l'impôt fonciers pour l'année 2021 ont été de 3 425 981 858 CDF.

### III.5.5.3 RECETTES FISCALES DE L'IMPOT FONCIER EN 2022

N°	LIBELLE	MONTANT	Valeur relative en %
1	Recette de l'impôt foncier des superficies bâties	4 268 720	91.78%
2	Recettes de l'impôt foncier des superficies non bâties	389 026	8.22%
	Total	4 647 896	100%

Source : Elaborer par nous-même sur base des données de la DGRK

Le tableau n°3 nous fait remarqué que les recettes de l'impôt foncier pour l'année 2022 ont été de 4 647 896 071 CDF

#### III.5.5.4. EVOLUTION DE L'IMPOT FONCIER DE 2020 à 2022

ANNEES	MONTANT	ECART	VARIATIO en %
2020	2 755 333 015		
2021	3 425 986 960	670 648 945	24%
2022	4 647 896 071	1 221 914 112	36%
TOTAL	10 829 211 016	1 892 569 057	60%

Source : Elaborer par nous-même sur base des données de tableau 1, 2 et 3.

Au regard de tableau n°4, nous constatons des augmentations des recettes de l'impôt foncier année par année avec des variations respectives de 24% de 2020 à 2021 et 36% de 2021 à 2022.

Il ressort de ce constat que la plus forte augmentation est enregistrées entre 2021 à 2022 où les recettes de l'impôt foncier ont augmentés de 36%. Tout au long de la période étudiée, les recettes de l'impôt foncier ont augmentés de 60%.

Après analyse de l'évolution de recettes de l'impôt foncier dans la ville province de Kinshasa durant la période sous-étude, nous avons identifiés quelques problèmes qui font que le recouvrement de l'impôt foncier ne donne pas un résultat attendu entre autre :

- Les faiblesses de l'administration de la DGRK qui est caractérisée par la mauvaise gestion des carrières des agents, mauvaise conditions sociale des agents et cadres, mauvaise conditions de travail ;
- En matière de recouvrement d'impôt foncier, le contexte socio-économique de la ville de Kinshasa, le manque de culture fiscale dans le chef de la population kinoise, mauvaise gouvernance sont autant des fléaux qui ne concourent nullement au paiement volontaire et spontanée de l'impôt foncier. Ces sont là parmi les difficultés qui entravent la mise en œuvre de la procédure de recouvrement de l'impôt foncier à Kinshasa.

Sans que l'énumération ne soit exhaustive, il y a lieu de relever que les facteurs ou causes ci-dessous ne facilitent pas la tâche aux agents de la DGRK dans l'action de recouvrement de l'impôt foncier entre autre :

- ❖ Les difficultés inhérentes au calcul et délai de paiement de l'impôt ;
- ❖ Contestation de l'impôt par les contribuables
- ❖ Intervention des politiciens ;
- ❖ Insuffisance des moyens logistiques ;
- ❖ Problèmes liés à la rétrocession aux entités administratives décentralisées ; problèmes liés ç la fraude fiscale.

Eu égard à ce qui précède nous demandons ce qui suit :

A la population d'avoir une éducation civique des citoyens c'est-à-dire avoir la culture de payer les impôts ;

A la DGRK le contrôle, les sanctions, vulgarisation de la loi sur la législation fiscale en vigueur à Kinshasa, veiller à la motivation de ses agents commis à la mobilisation des recettes et au contrôle fiscal et enfin assuré une formation continue à son personnel ;

Au gouvernement provincial de doter à la DGRK les moyens matériels nécessaires pour l'opération de lutte contre la fraude fiscale, veiller à l'application des différentes reforme administratives, de ne pas s'ingérer dans le recouvrement des impôts

## CONCLUSION

Le travail que nous venons de présenter porte sur la problématique de recouvrement de l'impôt foncier dans la ville province de Kinshasa de 2020 à 2022. En menant cette étude, nous avons poursuivi comme objectif celui de savoir la manière dont l'impôt foncier est perçu à Kinshasa, l'évolution de recettes fiscales de l'impôt foncier pendant la période sous-étude ainsi que les voies et moyens d'amélioration des recettes de l'impôt foncier.

Pour mener à bon port notre recherche, nous avons été guider par la méthode déductive et la technique documentaire et interview.

Après analyse, nous avons relevés que l'impôt sur la superficie du propriétés bâties et non bâties ou encore l'impôt foncier est un impôt sur la capitale qui frappe un élément économique en tant que tels sans considération de la situation personnelle de contribuable. Nous avons aussi constaté que les recettes de l'impôt foncier ont augmentées année par année avec des variations respectives de 24% de 2020 à 2021 et de 36% de 2021 à 2022, soit une augmentation de l'ordre de 60%.

Les difficultés inhérentes au recouvrement de l'impôt foncier sont dues au prix, calcul et délai de paiement d'impôt foncier, la contestation de l'impôt par certains contribuables les interventions des politiciens et hiérarchies, l'insuffisances des moyens logistiques, la démotivation des agents de recouvrement, la fraude fiscale, ect. Ainsi nous recommandons ce qui suit :

A la DGRK le contrôle, les sanctions, vulgarisation de la loi sur la législation fiscale en vigueur à Kinshasa, veiller à la motivation de ses agents commis à la mobilisation des recettes et au contrôle fiscal et enfin assuré une formation continue à son personnel ;

Au gouvernement provincial de doter à la DGRK les moyens matériels nécessaires pour l'opération de lutte contre la fraude fiscale, veiller à l'application des différentes réformes administratives, de ne pas s'ingérer dans le recouvrement des impôts

Pour clore, l'œuvre humaine n'étant pas parfaits, nous restons ouverts à toutes critiques constructive pouvant nous aider à améliorer nos prochaines recherches.

## BIBLIOGRAPHIE

### A. OUVRAGES

1. AZAMA L, Droit fiscal Zairoise, CADICEC, Kinshasa, 1986
2. Bakandjeja wa M, Droit des finances publiques moyens d'action et plan financier de l'Etat, Ed NORAF, Kinshasa 1997
3. BARILARI B., Lexique fiscale, Ed Dalloz, Paris, 1988
4. BAUDU A. , Droit fiscal, Mementos LMD, Ed Gualino, Paris 2012
5. BOFOYA K., Finances publiques approfondies, Ed Galimard, Paris, Kinshasa 2011
6. BOLIVIER M et LASSALE JP. ? Finances publiques, Ed I.g.d.j, Paris 2012
7. BRACHET B., Le système fiscal Français, 3<sup>e</sup> Ed, L.G.D.J, Paris 1990
8. CEREXHE E et ali., Le phénomène institutionnel, juridique et normatif, Ed, Presse Universitaire de Namur, Namur 2007
9. DISLE E et SARAF J., Droit Fiscal, Ed, Dunod, Paris, 2004
10. GAUDEMONT M et MOLINIER J, Finances publiques, Ed, Dunod, Paris, 1997
11. UMBA-DI-N, Finances publiques, Ed, BECIF, Kinshasa, 2006

### B. TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTS

1. Consommation de la RDC in journal officiel, 47<sup>e</sup> année, numéro spécial du 18 Février 2006
2. Décret-loi n°089 du 10 juillet 1988 portant fixation de la nouvelle nomenclature des taxes autorisées aux entités territoriale décentralisées
3. Loi n°06/012 du 31 juillet 2008 portant principes fondamentaux relatifs à la libre administration des provinces
4. Loi N°0001/08/2008 du 22 Janvier 2008

### C. NOTIONS DE COURS

1. KOLIA GONZE, Droit fiscal, inédit, L1 Fiscalité de Droit, UNIKIN, 2014-2015
2. MANZAMBI K, Aspects fiscaux et Financier de la comptabilité, inédit, L2 Fiscalité, ISC Kinshasa 2015
3. NGOYAMA, cours de sciences et techniques fiscales, Inédit, 3<sup>e</sup> graduat, ISC, Kinshasa, 2014.
4. BISWANGA K, Impact de Recouvrement de l'impôt Foncier dans la Ville Province : Cas de la Direction Générale des Recettes de Kinshasa, ISC Kinshasa, 2023
5. YERE APOBE , fiscalité ; Université de Kinshasa, Kinshasa, 2012
6. KIBUEY MULAMBA, politique d'entreprise, Université de Kinshasa, Kinshasa 2015