

I N S T R U C T I O N N° 70/80

Objet : Taxe spéciale immo-
bilière sur les loyers.-

La présente instruction a pour objet de rappeler les dispositions fiscales applicables en matière de taxe spéciale immobilière depuis le 1er janvier 1979, de préciser les obligations des redevables en la matière et le rôle du service.

I - CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE

La taxe spéciale immobilière sur les loyers est due par les personnes physiques ou morales qui se livrent à la location d'immeubles bâtis affectés à l'habitation ou au fonctionnement d'entreprises industrielles ou commerciales.

Elle n'est pas perçue lorsque les locations d'installations industrielles ou commerciales sont passibles de l'impôt sur le chiffre d'affaires intérieur.

L'assiette de la taxe est constituée par le produit brut des locations ou des sous-locations.

Le fait générateur est déterminé par l'encaissement du loyer.

Le taux de la taxe est fixé à 15 %.

II - MODE DE PERCEPTION DE LA TAXE

La taxe est versée spontanément par le propriétaire avant le 25 du mois qui suit le trimestre d'encaissement des loyers. Toutefois, il existe deux dérogations à ce principe =

1) Locations consenties à l'Etat

La taxe sur les loyers est précomptée au Trésor pour le compte de l'Etat.

2) Locations consenties à une société par un particulier

La taxe sur les loyers doit être obligatoirement précomptée par la société et reversée au Trésor avant le 25 du mois qui suit le mois de paiement du loyer.

Une indemnité de retard est prévue : 5 % pour les cinq premiers jours de retard, 2 % par mois supplémentaire de retard.

En cas de défaut de paiement, les droits sont majorés de 50 %.

III - LES OBLIGATIONS DES REDEVABLES

Elles sont différentes en matière de recouvrement suivant que la taxe sur les loyers est versée spontanément par le propriétaire ou précomptée par le locataire. Elles concernent également les déclarations de fin d'année.

A - LE VERSEMENT DE LA TAXE

1) Mise en service de nouveaux imprimés

Pour 1980, deux bordereaux de versement sont mis en service

a) Bordereau Mod. 30 - (rose) = "TAXE IMMOBILIERE SUR LES LOYERS ENCAISSES"

Il est utilisé par

les sociétés propriétaires qui encaissent des loyers d'autres sociétés ou de particuliers ;

les particuliers propriétaires qui encaissent des loyers d'autres particuliers ;

les autres personnes morales passibles de la taxe.

b) Bordereau Mod. 30 bis (VERT.) = "TAXE IMMOBILIERE PRECOMPTEE SUR LES LOYERS VERSES"

Il est utilisé par

- les sociétés qui sont locataires et qui versent des loyers à des particuliers ; ces sociétés doivent précompter la taxe et indiquer au dos du bordereau de versement le nom des propriétaires et le montant de la taxe précomptée.

2) Redevables dispensés du versement de la taxe

Sont dispensés du versement de la taxe :

les personnes physiques et morales propriétaires de locaux loués à l'Etat (Service du Logement).

les particuliers propriétaires de locaux loués à (civile ou commerciale).

B - LES DECLARATIONS ANNUELLES

1 - LES PARTICULIERS

a) Déclaration des loyers de l'année = Mod. 41 bis

A adresser avant le 31 janvier à la Direction Générale des Contributions Directes et Indirectes. Cette déclaration indique le nom des locataires, le montant des loyers encaissés, la période de location et le détail des versements de la taxe.

En cas de précompte, le détail des versements n'est pas indiqué.

b) Déclaration des revenus = Mod. 1.

Au titre des revenus fonciers, une déclaration doit être déposée avec l'ensemble des autres revenus avant le 28 février.

2) LES SOCIÉTÉS

Les sociétés sont dispersées de fournir la déclaration Mod. 41 bis. Elles doivent déposer pour le 30 avril, dans le cadre de la déclaration statistique et fiscale de l'impôt sur les sociétés, les annexes 20 A et 20 B (nouveau modèle).

a) L'annexe 20 A concerne les loyers versés au cours de l'exercice avec le détail des renseignements concernant les propriétaires et la justification des versements de la taxe précomptée.

b) L'annexe 20 B concerne les loyers encaissés au cours de l'exercice avec le détail des renseignements concernant les locataires et la justification des versements de la taxe.

NOTA - Les personnes morales dispensées de la déclaration de l'impôt sur les sociétés, les assujetties à la catégorie des BIC et BNC sont tenues de remplir l'annexe 20 A.

IV - ROLE DU SERVICE

La gestion de la taxe spéciale immobilière est confiée à la Direction du Contentieux et des Versements Spontanés (Bureau T.S.I.L.).

A- Le dossier de surveillance Mod. 40.-

Le dossier de surveillance contient l'ensemble des bordereaux de versement préalablement annotés sur ce dossier pour chaque année, les avertissements de taxation d'office et des pénalités de retard.

Il est ouvert un seul dossier par redevable

Les sociétés sont classées numériquement sans distinction de résidence

Les particuliers sont classés alphabétiquement par résidence.

B - Le contrôle mensuel des versements de la taxe

A l'arrivée des bordereaux de versement annotés par le Trésor de la date de réception, il convient de vérifier si le versement a été effectué dans les délais légaux et mettre au rôle, le cas échéant, les indemnités de retard.

La relance des retardataires de plus d'un trimestre doit également être mise en oeuvre.

C - Le contrôle annuel de la taxe

1 - LES PARTICULIERS

a) propriétaires qui encaissent des loyers d'autres particuliers

- Rapprocher la déclaration Mod. 41 bis du dossier de surveillance des extraits de baux et des déclarations des assujetties à la catégorie BIC et BNC (personnes physiques).

- Effectuer éventuellement les taxations d'office pour défaut de versement, après avoir informé le contribuable.

b) propriétaires qui encaissent des loyers dont la taxe est précomptée par l'Etat ou les Sociétés.

Classer au dossier la déclaration Mod. 41 bis

Annoter le dossier de surveillance des renseignements communiqués par l'Etat (listing) ou par les sociétés (Annexe 20 A) en vue de l'établissement des bulletins de recouplement.

2 - LES SOCIETES

Le dossier de surveillance comprend à la fois des bordereaux ROSES et des bordereaux VERTS.

a) La vérification de la taxe précomptée (Annexe 20 A)

- Rapprocher le total de l'annexe 20 A : "Taxe précomptée" avec le total des taxes figurant dans le cadre : "détail des versements".

Rapprocher le détail des versements avec les bordereaux verts figurant au dossier de surveillance (Roses en 1979).

- Effectuer éventuellement les taxations d'office pour défaut de versement, après avoir informé le redevable.

b) La vérification de la taxe encaissée (ANNEXE 20 B)

- Rapprocher le total de l'annexe 20 B : "Taxe encaissée" avec le total des taxes figurant dans le cadre : "détail des versements".

Rapprocher le détail des versements avec les bordereaux roses figurant au dossier de surveillance.

- Effectuer éventuellement les taxations d'office pour défaut de versement, après avoir informé le redevable.

D - L'établissement des bulletins de recouplement

Etablis en double exemplaire, les bulletins de renseignement sont destinés à être classés :

- au dossier I.G.R. ou au dossier impôt sur les sociétés
- au dossier foncier

Ces bulletins sont rédigés au vu des déclarations et des annotations contenues dans les dossiers de surveillance de chaque particulier ou société.

a) les déclarations

Le dossier de surveillance comprend :

la déclaration Mod. 41 bis des particuliers

l'annexe 20 B des sociétés

- les extraits de baux

b) les annotations

le dossier de surveillance de chaque propriétaire doit être annoté :

du montant des loyers versés par l'Etat, au vu de la liste fournie chaque année par le centre informatique.

- du montant des loyers versés par les sociétés, au vue de l'annexe 20 A fournie par les sociétés, Les autres personnes morales, les assujettis à la catégorie des BIC et BNC.

Le dossier de surveillance est annoté de la date d'établissement du bulletin de renseignement.

Dans la mesure du possible, ces bulletins de renseignement doivent être établis avant la fin de l'exercice en cours, de manière à permettre un contrôle aussi rapproché que possible avec les déclarations des contribuables.

Libreville, le 7 février 1980

LE DIRECTEUR GENERAL DES CONTRIBUTIONS
DIRECTES ET INDIRECTES



D. MAHANGA-MA-MAVUNGU