

Contributeurs		
BROU Paul Wilfried DOSSO Ahoua Yasmine	EPONON Michel Amenan Cyrille Aude KADJI Bezou Désirée Arielle Ida	KOUAME Siallou Bénédicte Angela YOH Sacré Woody Driwine Lagozi

Ancienne disposition	Nouvelle disposition	Commentaires
ARTICLE 29 DE L'ANNEXE FISCALE 2025 AMENAGEMENT DES DISPOSITIONS DU CODE GENERAL DES IMPOTS EN MATIERE D'IMPOT FONCIER		
<p>Art 153 par 2 « La valeur locative est déterminée au moyen de baux authentiques ou de locations verbales passées dans des conditions normales. Cette valeur ne peut être inférieure à celle fixée par la Commission prévue à l'article 161 bis du présent Code pour la zone de situation de l'immeuble concerné. »</p> <p>Art 153 par 3 « En l'absence d'actes de l'espèce, la valeur locative à retenir est celle déterminée par la Commission précitée pour la zone de situation de l'immeuble concerné.</p>	<p>Art 153 par 2 « La valeur locative est déterminée au moyen de baux authentiques ou de locations verbales passées dans des conditions normales. En l'absence d'actes de l'espèce, l'évaluation est établie par comparaison avec des locaux dont le loyer aura été régulièrement constaté ou sera notoirement connu. »</p>	<p>L'annexe procède à la modification du mécanisme d'évaluation de la valeur locative lorsque l'on ne peut se référer aux baux authentiques ou à des locations verbales. L'évaluation prenait la forme d'une comparaison avec les valeurs déterminées par la commission désormais, elle se fait en comparaison avec des locaux dont le loyer aura été régulièrement constaté ou sera notoirement connu.</p>

<p>Cette valeur est également à retenir lorsque celle figurant dans les baux lui est inférieur. »</p> <p>Art 155 par 5 « La valeur locative ou le loyer stipulé au contrat de bail ne peut être inférieur à la valeur fixée par la Commission prévue à l'article 161 bis du présent Code pour la zone de situation de l'immeuble concerné. »</p> <p>Art 157 « Les dispositions des articles 149 à 155 ci-dessus sont applicables mutatis mutandis à l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés bâties. »</p> <p>Art 158 « Le taux de l'impôt sur le patrimoine foncier des immeubles bâtis et non bâtis productifs de revenus fonciers est fixé à 9 %. Il est porté à 11 % en ce qui concerne les entreprises et les personnes morales, à l'exception des sociétés civiles immobilières de copropriété.</p> <p>Le taux est ramené à 3 % dans les cas suivants :</p> <p>-une seule habitation occupée par le propriétaire à titre d'habitation principale ;</p>	<p>Art 153 par 3 « Néant »</p> <p>Art 155 par 5 (supprimé)</p> <p>Art 157 « Pour l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés bâties non productives de revenus, la base d'imposition est constituée par la valeur marchande déclarée qui est confrontée à celle déterminée par la Commission prévue à l'article 161 bis du présent Code. En cas de discordance, c'est la valeur déterminée par la Commission qui sera retenue pour l'imposition. A titre transitoire et ce, jusqu'à l'opérationnalisation de la Commission de Fixation des Valeurs marchandes des Biens immobiliers, les bases d'imposition des immeubles bâtis non productifs de revenus, sont déterminées par les services compétents de la Direction générale des Impôts, par tous moyens, notamment le recours à des experts immobiliers privés conformément à l'article 153 du présent Code. Par ailleurs, les propriétaires de terrains urbains nus et d'immeubles bâtis non productifs de revenus sont invités à procéder jusqu'au 30 avril 2025,</p>	<p>L'annexe supprime également le paragraphe 3 dudit article dans un souci de conformité dans la mesure où la méthode d'évaluation a changé.</p> <p>La modification de la méthode d'évaluation entraîne la suppression de la conformité entre le bail et la valeur fixée par la Commission</p> <p>Pour la détermination de l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés bâties non productives de revenus, la valeur marchande est substituée à la valeur vénale pour la détermination de la base imposable. Ces valeurs marchandes sont fixées par la Commission de Fixation des Valeurs marchandes des Biens immobiliers. Dans l'attente de l'opérationnalisation de la commission, la base d'imposition est déterminée par les services compétents de la Direction générale des Impôts, par tous moyens, notamment le recours à des experts immobiliers privés. Les propriétaires devront, de ce fait, régulariser leurs déclarations foncières au plus tard le 30 Avril 2025.</p> <p>L'annexe fait une distinction entre immeubles bâtis et non bâtis productifs de revenus fonciers d'une part et d'autre part, les immeubles bâtis non</p>
--	--	--

<p>- une seule résidence secondaire à usage personnel improductive de revenus fonciers. L'application de ce taux est subordonnée à la production d'un certificat de résidence secondaire établi par la Direction générale des Impôts ;</p> <p>- les immeubles bâtis appartenant aux sociétés civiles immobilières de copropriété non productifs de revenus ;</p> <p>- les immeubles bâtis des personnes physiques restés vacants pendant une période de six mois consécutifs au cours d'une même année. Le taux de 3 % est porté à 4 % en ce qui concerne les immeubles bâtis restés vacants appartenant à des entreprises ou à des personnes morales.</p> <p>La vacance est constatée à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la déclaration en est faite par les personnes visées à l'article 154 du présent Code, au Centre des Impôts du lieu de situation de l'immeuble concerné. Le taux de l'impôt sur le patrimoine foncier est porté à 15 % de la valeur locative des immeubles appartenant aux personnes morales et aux</p>	<p>à la régularisation de leur déclaration foncière souscrite au titre de l'année 2025 sur la base de la valeur marchande du bien immeuble concerné. »</p> <p>Art 158 « Le taux de l'impôt sur le patrimoine foncier des immeubles bâtis et non bâtis productifs de revenus fonciers est fixé à 9 % de la valeur locative.</p> <p>Il est de 0,5 % de la valeur marchande du bien immeuble bâti non productif de revenus dans les cas suivants :</p> <p>- les immeubles bâtis des entreprises et des personnes morales affectés ou non à leurs activités ;</p> <p>-les constructions non achevées et inscrites à l'actif du bilan des entreprises et des personnes morales lorsqu'elles ne sont pas utilisées pour l'exercice de leurs activités ;</p> <p>-une seule habitation occupée par le propriétaire à titre d'habitation principale ;</p> <p>-une seule résidence secondaire à usage personnel improductive de revenus fonciers sous la condition de production d'un certificat</p>	<p>productif de revenus. Les taux d'imposition sont respectivement de 9% de la valeur locative et de 0,5% de la valeur marchande.</p> <p>Le législateur procède au transfert temporaire de l'évaluation à la Direction Générale des impôts qui peut procéder par tous moyens y compris recourir à des experts immobiliers.</p> <p>L'annexe modifie l'article 161 bis en supprimant la fixation des « valeurs locatives par pièce des immeubles bâtis » et en allongeant la période de fixation des valeurs de 1 à 3 ans.</p> <p>En attendant la mise en place de la Commission de fixation des valeurs, une disposition transitoire permet aux services fiscaux de fixer les valeurs d'imposition, en faisant appel à des experts, jusqu'à la création de la Commission. Enfin, les propriétaires doivent mettre à jour leur déclaration foncière d'ici le 30 avril 2025, en fonction de la valeur marchande de leurs biens.</p> <p>L'annexe introduit un nouvel alinéa à l'article 162, exonérant d'impôt sur le patrimoine foncier les terrains urbains nus acquis à partir de l'entrée en vigueur de l'annexe fiscale 2025, et ce, pendant une période de deux ans suivant l'acquisition.</p>
---	--	--

<p>entreprises, et affectés à leurs activités, à l'exception des sociétés civiles immobilières de copropriété. Le taux est ramené à 10 % pour les constructions non achevées et inscrites à l'actif du bilan des entreprises et des personnes morales lorsqu'elles ne sont pas utilisées pour l'exercice de leurs activités.</p> <p>Art 161 « en ce qui concerne les terrains urbains visés à l'article 160-1° a) ci-dessus, par la Commission prévue à l'article 161 bis du présent Code »</p> <p>Art 161 bis « Il est institué une commission dénommée Commission de Fixation des Valeurs marchandes des biens immobiliers.</p> <p>Cette commission a pour mission de fixer les valeurs marchandes de référence des terrains urbains et des immeubles bâtis ainsi que les valeurs locatives par pièce des immeubles bâtis.</p> <p>Ces valeurs sont fixées pour une période d'un an.</p> <p>La composition et les modalités de fonctionnement de la Commission sont déterminées par arrêté du Ministre en charge</p>	<p>de résidence secondaire établi par la Direction générale des Impôts ;</p> <p>-les immeubles bâtis appartenant aux sociétés civiles immobilières de copropriétés non productifs de revenus ;</p> <p>-les immeubles bâtis des personnes physiques, des entreprises et des personnes morales restés vacants pendant une période de six mois consécutifs au cours d'une même année. La vacance est constatée à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la déclaration en est faite par les personnes visées à l'article 154 du présent Code, au Centre des Impôts du lieu de situation de l'immeuble concerné. En ce qui concerne l'impôt sur le patrimoine foncier des immeubles bâtis non productifs de revenus fonciers, le montant à acquitter au titre d'une année, ne peut être inférieur à celui payé l'année précédente. Les propriétaires biens sus énumérés sont invités à procéder jusqu'au 30 avril 2025, à la régularisation de leur déclaration foncière souscrite au titre de l'année 2025, sur la base de la valeur marchande du bien immeuble concerné. »</p>	<p>L'annexe réduit le taux de l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties de 1,5 % à 1 %. Elle introduit également une nouvelle disposition précisant que le montant de l'impôt dû pour une année ne peut être inférieur à celui payé l'année précédente.</p> <p>L'annexe supprime le deuxième paragraphe de l'article 168, qui interdisait que les loyers soient inférieurs à la valeur locative fixée par la Commission de l'article 161 bis, en raison des récentes modifications apportées à cet article.</p> <p>L'annexe supprime le deuxième paragraphe de l'article 169, qui stipulait que les loyers ne peuvent être inférieurs à la valeur locative fixée par la Commission de l'article 161 bis. Cette suppression est cohérente avec les révisions apportées à l'article 161 bis, qui ont modifié le cadre de la fixation des valeurs locatives.</p>
---	---	---

<p>du Budget, du Ministre en charge de la Construction et du Ministre en charge de l'Équipement et de l'Entretien routier. »</p> <p>Art 162 « Sont exempts de l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties.</p> <p>k) Les terrains attribués pour la construction d'immeubles d'habitation à des entreprises de promotion immobilière et réservés à la voirie et aux équipements sociaux à hauteur de 25 % de la superficie totale »</p> <p>Art 165 « Le taux de l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties est fixé à 1,5 % de la valeur marchande déterminée conformément aux dispositions de l'article 161 du présent Code.....</p> <p>Etat : 10 % »</p> <p>Art. 168 « Les agences immobilières, les syndicats d'immeubles, les gérants de biens, les sociétés civiles immobilières et tous autres intermédiaires sont tenus de prélever une somme égale à 12 % du montant brut des loyers qu'ils reversent à leurs clients propriétaires des locaux loués.</p>	<p>Art 161 « en ce qui concerne les terrains urbains visés à l'article 160-1° a) ci-dessus, par la Commission prévue à l'article 161 bis du présent Code</p> <p>A titre transitoire et ce, jusqu'à l'opérationnalisation de la Commission, les bases d'imposition des terrains urbains visé par l'article 160-1° a) suscités, sont déterminées par les services compétents de la Direction générale des Impôts, par tous moyens, notamment le recours à des experts immobiliers privés conformément à l'article 153 du présent Code. En tout état de cause, les propriétaires de terrains urbains nus et d'immeubles bâtis non productifs de revenus sont invités à procéder jusqu'au 30 avril 2025, à la régularisation de leur déclaration foncière souscrite au titre de l'année 2025, sur la base de la valeur marchande du bien immeuble concerné »</p> <p>Art 161 bis « Il est institué une commission dénommée Commission de Fixation des Valeurs marchandes des biens immobiliers.</p>	
--	--	--

<p>Ces loyers ne peuvent être inférieurs à la valeur locative fixée par la Commission prévue à l'article 161 bis du présent Code pour la zone de situation de l'immeuble concerné.</p> <p>Ce taux est porté à 15 % pour les locaux loués appartenant à des personnes morales ou à des entreprises. »</p> <p>Art. 169 « De même, les entreprises soumises à un régime réel d'imposition, ainsi que celles relevant de la taxe d'Etat de l'entrepreneur ou de l'impôt des microentreprises, sont tenues de prélever 12 % sur le montant des loyers de l'ensemble des immeubles pris en location, sauf pour les immeubles loués par les intermédiaires visés à l'article 171, auquel cas, seuls ces derniers sont soumis aux obligations du présent texte.</p> <p>Ces loyers ne peuvent être inférieurs à la valeur locative fixée par la Commission prévue à l'article 161 bis du présent Code pour la zone de situation de l'immeuble concerné.</p>	<p>Cette commission a pour mission de fixer les valeurs marchandes de référence des terrains urbains et des immeubles bâtis</p> <p>Ces valeurs sont fixées pour une période de trois ans.</p> <p>La composition et les modalités de fonctionnement de la Commission sont déterminées par arrêté du Ministre en charge du Budget, du Ministre en charge de la Construction et du Ministre en charge de l'Equipement et de l'Entretien routier.</p> <p>A titre transitoire et ce, jusqu'à l'opérationnalisation de la Commission de Fixation des Valeurs marchandes des Biens immobiliers, les bases d'imposition des terrains urbains nus et des immeubles bâtis non productifs de revenus, sont déterminées par les services compétents de la Direction générale des Impôts, par tous moyens, notamment le recours à des experts immobiliers privés conformément à l'article 153 du présent Code. En tout état de cause, les propriétaires de terrains urbains nus et d'immeubles bâtis non productifs de revenus sont invités à procéder jusqu'au 30 avril 2025,</p>	
--	---	--

<p>Ce taux est porté à 15 % pour les locaux loués appartenant à des personnes morales ou à des entreprises. »</p>	<p>à la régularisation de leur déclaration foncière souscrite au titre de l'année 2025, sur la base de la valeur marchande du bien immeuble concerné. »</p> <p>Art 162 « Sont exempts de l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties.</p> <p>k) Les terrains attribués pour la construction d'immeubles d'habitation à des entreprises de promotion immobilière et réservés à la voirie et aux équipements sociaux à hauteur de 25 % de la superficie totale.</p> <p>l) Les terrains urbains nus acquis à partir de la date d'entrée en vigueur de l'annexe fiscale 2025 sur une période de deux ans à compter de l'année d'acquisition. »</p> <p>Art 165 « Le taux de l'impôt sur le patrimoine foncier des propriétés non bâties est fixé à 1,5 % de la valeur marchande déterminée conformément aux dispositions de l'article 161 du présent Code.....</p> <p>Etat : 10 %. Le montant de l'impôt à acquitter au titre d'une année, ne peut être inférieur à celui payé l'année précédente. »</p>	
---	---	--

Art. 168 « Les agences immobilières, les syndics d'immeubles, les gérants de biens, les sociétés civiles immobilières et tous autres intermédiaires sont tenus de prélever une somme égale à 12 % du montant brut des loyers qu'ils reversent à leurs clients propriétaires des locaux loués.

Ce taux est porté à 15 % pour les locaux loués appartenant à des personnes morales ou à des entreprises. »

Art. 169 « De même, les entreprises sou mises à un régime réel d'imposition, ainsi que celles relevant de la taxe d'Etat de l'entrepreneur ou de l'impôt des microentreprises, sont tenues de prélever 12 % sur le montant des loyers de l'ensemble des immeubles pris en location, sauf pour les immeubles loués par les intermédiaires visés à l'article 171, auquel cas, seuls ces derniers sont soumis aux obligations du présent texte.

Ce taux est porté à 15 % pour les locaux loués appartenant à des personnes morales ou à des entreprises. »