

MINISTERE PROVINCIAL DES FINANCES ET ECONOMIE,

**ARRETE DU MINISTRE PROVINCIAL N°017
/CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 DU 07
DECEMBRE MODIFIANT ET COMPLETANT
L'ARRETE N°007/CAB/ MIN.PROV/FIN.
ECO/2022 DU 30 MARS 2022 FIXANT LES
TAUX DE L'IMPOT SUR LA SUPERFICIE DES
PROPRIETES FONCIERES BATIES ET NON
BATIES DE LA VILLE DE KINSHASA**

LE MINISTRE PROVINCIAL DES FINANCES ET ECONOMIE ;

Vu, telle que révisée, la Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006 telle que modifiée à ce jour ;

Vu la Loi n°08/012 du 31 juillet 2008 portant principes fondamentaux relatifs à la libre administration des provinces, telle que modifiée et complétée à ce jour, spécialement en son article 29, alinéa 3 ;

Vu la Loi n°11/011 du 13 juillet 2011 relative aux finances publiques telle que modifiée à ce jour ;

Vu l'Ordonnance-loi n°69-006 du 10 février 1969 relative aux impôts réels telle que modifiée et complétée à ce jour ;

Vu l'Ordonnance-loi n°18/004 du 13 mars 2018 fixant la nomenclature des impôts, droits, taxes et redevances de la province et de l'entité territoriale décentralisée ainsi que les modalités de leur répartition, spécialement en son article 2, alinéa 1^{er} ;

Vu l'Edit n°0001/08 du 22 janvier 2008 portant création de la Direction Générale des Recettes de Kinshasa ;

Vu l'Edit 005/2021 du 31 décembre 2021 portant réforme des procédures relatives à la perception des Impôts, Droits, Taxes et Redevances dus à la Ville de Kinshasa ;

Vu l'Ordonnance n°19/042 du 29 avril 2019 portant investiture des Gouverneur et Vice-Gouverneur de la Ville de Kinshasa ;

Vu l'Arrêté n° SC/141/CAB/Gouville/VK/GNM/2019 du 29 mai 2019 portant organisation et fonctionnement du Gouvernement Provincial de la Ville de Kinshasa ;

Vu l'Arrêté n° SC/142/CAB/Gouville/VK/GNM/2019 du 29 mai 2019 fixant les attributions des Ministères Provinciaux et des Commissariats Généraux ;

Vu l'Arrêté n° SC0078/CAB/GVK/GNM/2023 du 13 mars 2023 portant nomination d'un Membre du Gouvernement Provincial de la Ville de Kinshasa ;

Le Conseil des Ministres entendu,

ARRETE :

Article 1 :

Les taux de l'impôt sur la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties sont fixés en Dollar américain suivant le tableau annexé au présent Arrêté. Ils sont acquittés en Francs congolais au taux officiel en vigueur à la date du paiement.

Article 2 :

Les propriétés bâties soumises à l'impôt sur la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties comprennent :

- Les villas et les immeubles autres qu'à étage ;
- Les immeubles à étage ;
- Les appartements ;
- Les autres constructions.

Article 3 :

Au sens du présent Arrêté, sont considérées comme autres constructions, notamment :

- Le hangar à usage industriel ou commercial ;
- La toilette avec vestiaires isolés ;
- La guérite ;
- Le citerne ou tank fixé au sol ;
- La piscine ;
- Le local moteur ;
- La station-service ;
- La terrasse ;
- L'entrepôt ;
- Le dépôt ;
- L'émetteur ou le récepteur fixé au sol ;
- Le garage isolé ;
- La station terrienne réceptrice ;
- Le conteneur fixé ou immobilisé au sol ;
- Le parking intérieur aménagé ;
- L'antenne de télécommunication.

Article 4 :

Les villas, les appartements, les immeubles à étage, les immeubles autres qu'à étage et les autres constructions appartenant aux personnes physiques situés dans les localités de 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} rang sont imposés suivant des taux forfaitaires.

Les villas, les appartements, les immeubles à étage, les immeubles autres qu'à étage et les autres constructions appartenant aux personnes morales situés dans les localités de 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} rang sont imposés en fonction de leur superficie bâtie.

Le rez-de-chaussée des immeubles à étage appartenant à un seul propriétaire, le rez-de-chaussée est considéré comme un immeuble autre qu'à étage. Les étages des immeubles à étage appartenant à plusieurs personnes sont considérés au même titre que le rez-de-chaussée.

L'impôt est dû pour chaque partie d'immeuble faisant l'objet d'un titre de propriété distinct. Il est également dû pour tout immeuble autre que l'immeuble principal érigé dans une concession appartenant à un seul propriétaire et affecté à usage résidentiel, commercial, industriel ou mixte.

Les immeubles dont les étages appartiennent à une indivision, personnes morales, bénéficient d'un abattement de 50 % par étage.

Article 5 :

Lorsque les constructions érigées représentent moins d'un quart de la superficie totale d'une concession, l'imposition est établie en tenant compte de la superficie non bâtie.

Article 6 :

Pour les personnes morales, la superficie imposable est celle qui est déterminée par les parois extérieures du bâtiment, de la construction ou de la concession selon le cas.

En l'absence de parois extérieures, la superficie imposable est déterminée en fonction des limites fictives résultant de la projection orthogonale sur le sol des bords du toit qui surmonte le bâtiment ou la partie du bâtiment.

Est également comprise dans la superficie imposable, la superficie des vérandas, des perrons, des galeries, des balcons, des terrasses, des piscines et de toute autre construction érigée dans la concession.

Article 7 :

La superficie de chacune des parties d'un bâtiment ou d'une construction, soit les caves, les rez-de-chaussée, les étages, les combles entre en ligne de compte pour la détermination de la superficie imposable totale du bâtiment ou de la construction.

Article 8 :

L'impôt sur la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties pour une propriété appartenant à une personne physique dans laquelle est installée un ou plusieurs complexe(s) industriel(s) et/ou commercial (aux), est calculé de la même manière que celui de la propriété appartenant à une personne morale.

On entend par complexe commercial et/ou industriel, toute propriété foncière bâtie appartenant à une personne physique dans laquelle est installée au moins trois entreprises commerciales et/ou industrielles.

Par entreprise, on entend toute activité commerciale ou toute organisation de production des biens et services à caractère commercial.

Article 9 :

Les immeubles appartenant à une personne physique et construits dans une même concession sont imposés séparément au même taux que les immeubles à étage ou autres qu'à étage.

Article 10 :

Les autres constructions, citées à l'article 3 et appartenant à une personne physique, sont imposées globalement pour chaque propriété au taux forfaitaire.

Article 11 :

L'impôt sur la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties n'est pas dû pour les immeubles ou parties d'immeubles :

- 1°) Affectés par le propriétaire, exclusivement à l'agriculture ou à l'élevage, y compris les bâtiments ou parties de bâtiments servant à la préparation des produits agricoles ou d'élevage, à la condition que ceux-ci proviennent de l'exploitation du contribuable dans une proportion au moins égale à 80% de l'ensemble des produits traités.
- 2°) Qu'un propriétaire, ne poursuivant aucun but de lucre, aura affecté:
 - a) Soit à l'exercice d'un culte public, soit à la recherche scientifique, soit à l'installation d'hospices ou d'autres œuvres analogues de bienfaisance ;
 - b) A l'activité normale des chambres de commerce qui ont obtenu la personnalité civile ;
 - c) A l'activité sociale des sociétés mutualistes et des organismes professionnels qui ont obtenu la personnalité civile, à l'exception des locaux servant au logement, à un débit de boissons ou à un commerce quelconque.

Article 12 :

Les surfaces inférieures à un hectare entre les deux tranches, telles qu'illustrées dans le tableau en annexe sont imposées au forfait de la tranche inférieure.

Article 13 :

Les localités où sont situés les immeubles sont classées comme suit :

1. POUR LES LOCALITES DITES DE PREMIER RANG :

Commune de Bandalungwa :

- Cité Oasis.

Commune de Barumbu :

- L'aérodrome de Ndolo, les Quartiers Ndolo, Bon Marché, Funa I (sauf les avenues Maluku, Tshela, Songololo, Ngungu, Bolobo et Air Congo), Funa II (sauf les avenues Rivière, Simba, Presse et Ecole), Kapinga (sauf les avenues Kongolo, Poireau, Camp Kabinda et Aviation), le long de l'avenue Militant (de l'avenue Luambo Makiadi jusqu'au passage à niveau du rail, sur Route des poids lourds).

Commune de Gombe :

- Tous les quartiers et tous les ports fluviaux, excepté les îles.

Commune de Kasa-Vubu :

- Quartier ONL, le long des avenues Libération-Kasa-Vubu & Saio.

Commune de Kinshasa :

- Les avenues Rwakadingi (de l'avenue Luambo Makiadi jusqu'à l'avenue Kasa-Vubu) et Mont des Arts.

Commune de Lemba :

- Quartier Kemi (ex. Righini).

Commune de Limete :

- Cité du fleuve, Quartiers Résidentiel, Industriel, Général Masiala, Socopao I, Socopao II, tous les ports fluviaux ainsi que les

quartiers Kingabwa, Mbamu, Nzazi et Salongo, dans leurs parties industrielles.

Commune de Lingwala :

- Quartier Singa Mopepe (avenues Boyata, Mont des Arts, Rivière, Entente), l'espace compris entre l'avenue Kabinda et le Boulevard Triomphal.

Commune de Mont-Ngafula :

- Cité M'zee LD Kabila (SNEL), tous les sites Touristiques.

Commune de Ngaliema :

- Quartiers Congo (à l'exclusion du Camp Luka), Ma campagne, Monts fleuris, Joli Parc, CAC (à l'exclusion du Camp des anciens combattants), UPN, Manenga (Gulf, Chevron, Mampenza), Basoko, Binza Pigeon, Ngomba Kinkusa et le long de la route de Matadi, Tous les sites Touristiques.

Commune de N'sele :

- L'aéroport international de N'djili, tous les ports fluviaux et tous les sites touristiques.

Commune de Maluku :

- Tous les ports fluviaux et tous les sites touristiques.

2. POUR LES LOCALITES DE DEUXIEME RANG :

Commune de Bandalungwa :

- Le long de l'avenue Kasa-Vubu excepté la Cité Oasis.

Commune de Barumbu :

- Quartier Tshimanga.

Commune de Kalamu :

- Quartiers Immo Congo, Matonge I, Matonge II et Matonge III ;

Commune de Kasa-Vubu :

- Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 1^{er} rang.

Commune de Kimbanseke :

- Le long du boulevard Lumumba.

Commune de Kintambo :

- Quartiers Lubudi, Nganda et Salongo ainsi que le long des avenues Kasa-Vubu, O.U.A, Komoriko (du rail jusqu'à l'avenue Bangala) et Lukengo.

Commune de Kinshasa :

- Quartier Madimba, le long des avenues Funa, Dima et Boulevard Central.

Commune de Lemba :

- Quartiers Echangeur (Camp Riche), Gombele, Salongo (Cité Salongo, Salongo Nord et Salongo Sud).

Commune de Limete :

- Quartiers Salongo, Mososo (le long de l'avenue de l'Université) ainsi que les Quartiers Kingabwa, Mbamu, Nzazi et Ndanu dans leurs parties non industrielles.

Commune de Masina :

- Le long du Boulevard Lumumba.

Commune de Matete :

- Quartier Maziba (localités de Marais, De bonhomme).

Commune de Mont-Ngafula :

- Quartiers Maman Yemo (500m de la route By Pass depuis le triangle de la route du CNPP jusqu'au domaine Liyolo), Mazamba (500m de la route By Pass depuis le domaine Liyolo jusqu'au quartier Masanga-Mbila), Masanga-Mbila (500m de la route By Pass depuis le quartier Mazamba jusqu'au quartier Matadi- Mayo), Bianda, Cogelos, Sebo, Mazal, Cité Maman Mobutu, CPA et Mushie.

Commune de N'djili :

- Quartier commercial (Q/7) et le long des boulevards Lumumba et Kimbuta.

Commune de Ngaliema :

- Quartiers Kinsuka pêcheurs, Djelo Binza et Museyi y compris le Champ des tirs.

Commune de Ngiri-Ngiri :

- Le long de l'avenue Kasa-Vubu.

Commune de Selembao :

- Cité verte, Quartiers Ngafani (500m de la route By Pass jusqu'à l'avenue de l'Ecole), Herady (500m de la Route By Pass : de Fwakin jusqu'à l'entrée Habitat), Libération (500m de la route By Pass : de l'entrée Habitat jusqu'au début de la Cité Verte), Nkingu (le long de l'avenue Libération et Route de Matadi).

3. POUR LES LOCALITES DE TROISIEME RANG :

Commune de Bandalungwa :

- Tous les quartiers, excepté la Cité Oasis et le long de l'avenue KasaVubu.

Commune de Barumbu :

- Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 1^{er} et 2^{ème} rang.

Commune de Kalamu :

- Quartiers Kauka I, Kauka II, Kauka III, Kimbangu I, Kimbangu II, Yolo Nord I, Yolo Nord II, Yolo Nord III, Yolo Sud I, Yolo Sud II, Yolo Sud III, Yolo Sud IV et Pinzi.

Commune de Kintambo :

- Tous les quartiers, sauf les quartiers Salongo, Lubudi Nganda, Lubudi Luka et le long des avenues Kasa-Vubu, OUA, Lukengo et Komoriko (du rail jusqu'à l'avenue Bangala).

Commune de Kinshasa :

- Tous les quartiers, excepté les quartiers et le long des avenues retenues cités au 1^{er} et le 2^{ème} rang.

Commune de Lemba :

- Tous les quartiers, excepté les quartiers Kemi, Salongo, Echangeur, Gombele et Mbanza-Lemba.

Commune de Limete :

- Quartiers Mososo (au-delà de l'avenue de l'Université), Mateba et Agricole (le long de l'avenue de l'Université).

Commune de Lingwala :

- Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 1^{er} rang.

Commune de Matete :

- Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 2^{ème} rang.

Commune de Masina :

- Quartiers Abattoir et Sans fil (sauf le long du boulevard Lumumba).

Commune de Mont- Ngafula :

- Au-delà de 500m de la route By Pass des Quartiers Mama Yemo, Mazamba, Masanga-Mbila et Plateau, Quartier Maman Mobutu, excepté la Cité Maman Mobutu.

Commune de N'djili :

- Quartier Makasi (Q/1), excepté, le long des boulevards Lumumba et Kimbuta ; Quartiers Bilombe (Q/2), excepté le long du boulevard Kimbuta ; Equateur (Q/3), Katanga (Q4) et Bandundu (Q12), sauf le long du boulevard Lumumba.

Commune de Ngaliema :

- Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 1^{er} et 2^{ème} rang, les quartiers Lubudi Luka et les localités Masisi, Bwadi et Diangenda.

Commune de Ngiri-Ngiri :

- Tous les quartiers, exceptés le long de l'avenue Kasa-Vubu.

4. POUR LES LOCALITES DE QUATRIEME RANG :

Commune de Bumbu :

- Tous les quartiers.

Commune de Kimbanseke :

- Tous les quartiers, exceptés le long du boulevard Lumumba.

Commune de Kintambo :

- Quartier Lubudi Luka.

Commune de Kisenso :

- Tous les quartiers.

Commune de Kalamu :

- Quartier Kimbangu III.

Commune de Lemba :

- Quartier Mbanza-Lemba.

Commune de Limete :

- Quartiers Mayulu, Mfumumvula, Mombele, Mateba, Mbamu, Nzazi, Kingabwa, Ndanu dans ses parties non industrielles et Agricole au-delà de l'avenue de l'Université.

Commune de Makala :

- Tous les quartiers.

Commune de Maluku :

- Tous les quartiers, excepté les ports fluviaux.

Commune de Masina :

- Tous les quartiers exceptés ceux relevant des 2^{ème} et 3^{ème} rangs.

Commune de Mont-Ngafula :

- Quartiers Kimbondo, Kimbuala, Kimwenzu, Kindele, Lutendele, Masumu, Matadi-Kibala, Matadi-Mayo, Mbuki, Mitendi, Musangu, N'djili Kilambu, Ngasele et Vunda Manenga ;

Commune de N'djili :

- Quartiers Kivu (Q/5) ; Kasai (Q/6) ; Ubangi (Q/8), excepté le long du boulevard Lumumba ; Mongala (Q/9) ; Tshuapa (Q/11) ; Goma (Q/10) et Inga (Q/13).

Commune de Ngaba :

- Tous les quartiers, excepté le long de l'avenue By Pass.

Commune de Ngaliema :

- Quartiers Lonzo, Kinkenda, Lukunga ainsi que les localités Buadi, Masisi et Diangenda.

Commune de N'sele :

- Tous les quartiers, exceptés l'Aéroport international de N'djili et les ports fluviaux.

Commune de Selembao :

- Tous les quartiers, excepté ceux relevant du 2^{ème} rang.

Article 14 :

Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent Arrêté.

Article 15 :

Le Directeur Général des Recettes de Kinshasa est chargé de l'exécution du présent Arrêté.

Article 16 :

Le présent Arrêté entre en vigueur à la date du 1^{er} janvier 2024.

Fait à Kinshasa, le 07 décembre 2023

Félicien KULUTA NTULA

**ANNEXE A L'ARRETE DU MINISTRE
PROVINCIAL N° 017/CAB/MIN.PROV/
FIN.ECO/2023 DU 07 DECEMBRE
MODIFIANT ET COMPLETANT L'ARRETE N°
007/CAB/MIN.PROV/ FIN.ECO/2022 DU 30
MARS 2022 FIXANT LES TAUX DE L'IMPOT
SUR LA SUPERFICIE DES PROPRIETES
FONCIERES BATIES ET NON BATIES DE LA
VILLE DE KINSHASA**

A. PROPRIETES BATIES

1. Villas et immeubles autres qu'à étages

Rang	Personnes morales autres que les sociétés immobilières/ taux (\$) /m ²	Sociétés immobilières taux (\$) /m ²	Personnes physiques Forfait/Immeuble (\$)
1 ^{er}	3,5	8	450
2 ^{ème}	2,5	5	150
3 ^{ème}	2	4	50
4 ^{ème}	1,5	3	10