

La contribution foncière unique (CFU)

La contribution foncière unique (CFU) est un impôt synthétique qui se substitue aux impôts et taxes ci-après (**LF1998, art.14**):

- 1- la contribution foncière sur les propriétés bâties ;
- 2- la contribution foncière sur les propriétés non bâties ;
- 3- la taxe d'habitation ;
- 4- l'impôt sur le revenu foncier.

Instituée au profit du Budget National et du Budget des collectivités locales de la République de Guinée, Cette contribution est entrée en vigueur le 1er Janvier 1998. (**LF1998, art.13**).

Personnes et propriétés imposables

La contribution foncière unique est due par les personnes physiques ou morales possédant des propriétés foncières bâties ou non bâties.

Les propriétés bâties sont :

- 1- les constructions fixées au sol à perpétuelle demeure telles que : maisons, fabriques, manufactures, usines et en général tous les immeubles construits en maçonnerie fer, bois ou autres matériaux ;
- 2- l'outillage des établissements industriels attachés au fonds à perpétuelle demeure ou reposant sur des fondations spéciales faisant corps avec l'immeuble, ainsi que toutes installations commerciales ou industrielles assimilées à des constructions.

Les propriétés non bâties sont :

Les terrains nus à usage commercial ou industriel tels que chantier, lieu de dépôt de marchandises et autres emplacements de même nature, soit que les propriétaires les occupent, soit qu'ils les fassent occuper par d'autres à titre gratuit ou onéreux.

Taux de la contribution foncière unique

Selon **Art.265(CGI)** , le taux de la contribution foncière unique est fixé comme suit :

- 1- immeubles occupés par les propriétaires 10% de la valeur locative annuelle ;
- 2- les immeubles à location 15% de la valeur locative annuelle.

Obligation des contribuables

Les propriétaires des biens visés à l'article 259 et suivant. Ci-dessus sont tenus de procéder à la déclaration de leurs revenus fonciers accompagnés de tous moyens de justifications (baux authentiques, contrats de location, etc).

En l'absence d'actes de l'espèce, l'administration fiscale procédera à l'évaluation établie par comparaison avec des locaux dont le loyer aura été régulièrement constaté ou par voie d'appréciation directe

Paiement de la contribution

La contribution foncière unique est recouvrée par le receveur de la fiscalité à Conakry et par le receveur des impôts à l'intérieur du pays.

Le paiement de la contribution foncière unique s'effectue au plus tard le 30 juin de chaque année. Il peut s'effectuer aussi par versements d'acompte ou par retenues à la source pour ce qui concerne les biens loués à l'Etat ou aux personnes morales. Ces retenues à la source sont imputables sur la contribution foncière unique due par les redevables.

En cas d'excédent non imputable, le trop perçu est définitivement acquis pour le trésor public.

Retenue à la source

- I- Les personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés, de plein droit ou sur option, sont assujetties à la retenue à la source.
- II- Toute société assujettie à l'impôt sur les sociétés versant des loyers à un ou des particuliers est tenue de déposer ou d'adresser à l'Administration fiscale, avant le premier février de chaque année, un état récapitulatif des loyers payés l'année précédente au titre de l'ensemble des immeubles pris en location, et des sommes reversées au titre du prélèvement forfaitaire. Toute infraction aux obligations déclaratives prévues au présent paragraphe est sanctionnée par l'application d'une majoration égale à 10% des sommes dues au titre de l'année d'imposition.
- III- Toute société qui n'a pas effectué dans les délais prescrits le versement des retenues opérées en application du présent article est personnellement imposée par voie de rôle d'une somme égale à ce qu'elle aurait dû verser. Elle est en outre frappée pour chaque période d'un mois écoulé entre la date à laquelle le versement aurait dû normalement être effectué et le jour du paiement, d'une amende fiscale de 10% du montant des sommes dont le versement a été différé. Pour le calcul de cette amende, toute période d'un mois commencé est comptée entièrement. Si le retard excède trois mois, les amendes fiscales prévues au IV sont également applicables.
- IV- Toute société visée ci-dessus qui s'est abstenue d'opérer les retenues prévues par le présent article ou qui, sciemment, n'a opéré que des retenues insuffisantes, est passible d'une amende égale au montant des retenues non effectuées.

Les dispositions des articles 84 et 85 du présent code sont applicables aux droits et amendes fiscales prévus au présent article.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux revenus fonciers encaissés à raison de locations consenties par des particuliers à l'Etat ou à une collectivité territoriale.

La retenue à la source est alors pratiquée par l'Etat ou la collectivité locataire, qui en reverse le montant aux impôts.

L'Etat ou la collectivité territoriale versant des loyers à un ou des particuliers adresse à l'administration fiscale, avant le premier février de chaque année, un état récapitulatif des loyers payés l'année précédente au titre de l'ensemble des

immeubles pris en location, et des sommes versées au titre du prélèvement forfaitaire.

Dans le cas de cessation de la location, de transfert de siège à l'étranger, de cession d'entreprise, les retenues effectuées doivent être immédiatement versées.

A- Les établissements publics à caractère industriels ou commercial, les organisations non gouvernementales (ONG), locales et étrangères, les institutions internationales, représentations et missions diplomatiques et consulaires et organismes assimilés ont l'obligation de procéder à une retenue à la source sur le montant du loyer des immeubles pris en location.

B- Une obligation identique incombe aux agences immobilières, syndic d'immeubles, gérants de biens, sociétés civiles immobilières et tous autres intermédiaires de procéder à la retenue à la source sur le montant brut des loyers à verser au propriétaire des locaux et/ou immeubles loués.

Le montant de la retenue est égal à 15% du montant du loyer brut qui doit être reversé à la caisse du Receveur des Impôts dans les 15 jours du mois suivant le paiement du loyer.

La retenue est déduite du loyer versé au propriétaire.

La liquidation et le versement de la retenue sont effectués à l'aide d'un imprimé dont le modèle est établi par la Direction Nationale des Impôts, comportant l'indication de la partie versante, l'adresse du ou des immeubles loués, ainsi que pour chaque immeuble ou partie d'immeuble pris en location, le nom et le prénom du propriétaire, la période au titre de laquelle a été payé le loyer, le montant brut de celui-ci et le montant du prélèvement.

Les locataires des immeubles appartenant à l'Etat et aux collectivités publiques autres que ceux affectés à un service public ou d'utilité générale, sont tenus de précompter et de reverser à l'administration fiscale 15% du loyer au titre de la Contribution Foncière Unique.

Tous actes translatifs de la propriété ou de son usage, toute attribution de titre foncier et d'une façon générale, tout acte attribuant un droit de propriété ou d'usage d'un bien taxable n'en porte effet qu'autant qu'il comporte la mention que le propriétaire du bien est à jour de ses obligations au regard de la contribution foncière unique.

Exonération :

Selon l'article 263(CGI), sont exonérés de la contribution foncière unique :

- 1- les propriétés appartenant à l'Etat et aux collectivités locales lorsqu'elles sont affectées à un service public ou d'utilité générale ;
 - 2- les édifices et lieux servant à l'exercice du culte ;
 - 3- les immeubles à usage préscolaire et scolaire publics
- ;
- 4- les immeubles à usage préscolaire et scolaire privés lorsqu'ils sont édifiés par les promoteurs.
 - 5- Les propriétés appartenant aux représentations diplomatiques et consulaires dans le cadre de la réciprocité.

Répartition du produit de la contribution

Le produit de la contribution foncière unique est reparti comme suit :

1- Immeuble appartenant à des personnes physiques

- a) Zone de Conakry
 - Budget des communes 60%
 - Budget de la ville de Conakry 40%
- b) Préfectures
 - Budget des préfectures 50%
 - Budget des communes urbaines 50%
- c) Zone rurale
 - Budget des préfectures 20%
 - Budget des CRD 80%

2- Immeuble appartenant aux personnes morales

- a) Zone de Conakry
 - Budget de l'Etat 20%
 - Budget de la ville de Conakry 40%
 - Budget des communes 40%
- b) Préfectures
 - Budget des préfectures 50%
 - Budget des communes urbaines 50%
- c) Zone Rurale
 - Budget des préfectures 20%
 - Budget des CRD 80%.

A noter que le contentieux de la contribution foncière unique est régi par les mêmes règles que les impôts directs d'Etat.

Source : Code Général des Impôts, Edition 2015

NB : Certaines dispositions des articles ont fait l'objet de modification. Prière de vous référer aux Lois de Finances 2016 à 2019 contenues dans la rubrique "Publications", onglet "Loi et Règlements".