

## PERCEPTION ET MECANISMES D'OPTIMISATION DE L'IMPOT SUR LES REVENUS LOCATIFS EN VILLE DE BUTEMBO

Par

**Jean Paul KATEMBO MUKOHE**

Assistant de Recherche à l'Institut Supérieur de Commerce de Butembo au Nord-  
Kivu/République Démocratique du Congo

### RESUME

*Cet article se penche sur la perception qu'ont les assujettis de l'IRL et sur les mécanismes et stratégies à adopter pour optimiser les recettes de l'impôt sur les revenus locatifs en ville de Butembo.*

*Entant que chercheur et compte tenu de l'objectif nous assigné dans cette recherche, nous pensons que pour optimiser les recettes de l'impôt sur les revenus locatifs en ville de Butembo, il faut tout d'abord repenser les stratégies de sensibilisation de la population sur l'importance de la perception de cet impôt. Ensuite réduire, il faut penser à réduire le taux d'imposition et finalement la conscientisation des redevables.*

*Cette recherche vient d'éclairer la population sur le devoir du civisme fiscal ; et la nécessité d'améliorer le climat des affaires dans la ville de Butembo. Les décideurs politiques pourront de la sorte bénéficier des recettes fiscales élevées car il y aura une diminution de la fuite d'impôt entre autre l'évasion fiscale, l'évitement fiscal et la fraude fiscale dans le secteur de l'impôt sur le revenu locatif.*

*Pour y parvenir, il faut une bonne stratégie de réforme, la connaissance des techniques et des ressources humaines suffisantes et qualifiées dans l'application efficace des textes de mobiliser les financements nécessaires et de procéder aux modifications complémentaires indispensables du cadre juridique et de la politique fiscale.*

*La séparation des fonctions entre les agents du fisc doit être envisageable en définissant qui fait quoi et quand.*

**Mots-clés :** *Impôt sur le revenu locatif, stratégies, recettes fiscales et non fiscales, assujettis.*

### ABSTRACT

*This article examines the perception of Rental income tax taxpayers and the mechanisms and strategies to adopt to optimize rental income tax revenues in the city of Butembo.*

*As a researcher and given the objective assigned to us in this research, we believe that to optimize rental income tax revenues in the city of Butembo, we must first*

*rethink the strategies for raising awareness among the population on the importance of collecting this tax. Then reduce, we must think about reducing the tax rate and finally the awareness of taxpayers.*

*This research has just enlightened the population on the duty of tax civic-mindedness; and the need to improve the business climate in the city of Butembo. Policy makers will thus be able to benefit from high tax revenues because there will be a reduction in tax leakage, including tax evasion, tax avoidance and tax fraud in the rental income tax sector.*

*To achieve this, a good reform strategy is required, knowledge of techniques and sufficient and qualified human resources in the effective application of the texts, to mobilize the necessary financing and to make the essential additional changes to the legal framework and tax policy.*

*The separation of functions between tax agents must be possible by defining who does what and when.*

**Keywords:** Rental income tax, strategies, tax and non-tax revenues, taxable persons.

## I. INTRODUCTION

Les relations entre l'Administration fiscale et les contribuables soulèvent des questions qui nécessitent, pour les résoudre une main mise de chacune des parties. Ces questions, posées depuis toujours ne font que se renouveler dans le cas précis de la RDC, mais qui, en dépit d'efforts pourtant sans cesse renouvelés.

La RDC fait face à plusieurs fléaux qu'il convient d'endiguer du fait que ces derniers maintiennent notre pays parmi les moins avancés du monde. Il s'agit notamment de celui en rapport avec l'imposition tantôt énorme, ne tenant pas compte de ce que la loi exige pour les uns, tantôt, faible ou quasi inexistant pour d'autres.

Il est vrai que pour booster son développement, le gouvernement congolais doit investir beaucoup d'argent dans presque tous les secteurs. Le moyen idoine qui lui permettra de couvrir toutes ces dépenses reste la fiscalité basée sur les Impôts, droits, taxes et redevances. Comme pour toute économie, la fiscalité congolaise est un levier important du développement parce que, non seulement elle fournit les ressources nécessaires pour financer les objectifs du développement et la réduction du chômage, mais elle constitue aussi l'un des éléments importants qui crée l'environnement légal dans lequel doit évoluer les activités économiques sous une régulation (production, consommation, échange, investissement)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> GESVAL, *Fiscalité et croissance économique*, Réformes Economiques, 2009, pp.146-168.

Le prélèvement des impôts, droits, taxes et redevances constitue la ressource principale du trésor public ; et un Etat pourrait prospérer à partir de la fiscalité bien que dans notre pays cela semble être le contraire d'une manière particulière.

Pour renforcer l'autonomie financière, le gouvernement local peut déterminer à sa discrétion l'ampleur de l'assiette fiscale et fixer les taux d'imposition réduit. Il est important de fixer un taux réduit d'imposition, ce qui entraînera un acquittement plus facile et volontaire. Toutefois, le pouvoir d'imposition est accordé aux instances locales bien que dans les limites susceptibles d'être établies par le gouvernement central.

Un gouvernement provincial a le pouvoir de décider du montant de l'impôt qui lui est rétrocédé ; de la politique fiscale locale et de la responsabilité à l'égard des contribuables locaux. Les recettes fiscales sont relativement limitées notamment de la façon dont l'impôt est administré.

En parlant seulement de l'impôt, certains impôts ont été rétrocédé à la province à l'occurrence l'impôt sur les superficies des concessions bâties et non bâties, l'impôt sur les revenus locatifs, l'impôt sur les véhicules, l'impôt sur les superficies des d'hydrocarbures, minières et forestières<sup>2</sup>.

Le prélèvement de ceux-ci s'avère indispensables. Néanmoins, bien que le prélèvement et le recouvrement semblent être difficiles, plusieurs politiques en termes d'efficacité devraient être développés pour maximiser les recettes fiscales. Sont imposables à l'impôt sur les revenus locatifs, les revenus provenant de la location des bâtiments et des terrains situés en République Démocratique du Congo quel que soit le pays du domicile ou de la résidence des bénéficiaires ; et sont assimilées à des revenus provenant de la location, les indemnités de logement accordés à des rémunérés occupant leur propre habitation ou celle de leurs épouses sont également imposables à la contribution sur les revenus locatifs, la mise à disposition, à titre gratuit, des bâtiments et terrains en faveur d'une entreprise ou de toute autre personne pour usage professionnel<sup>3</sup>.

Le recouvrement de l'impôt sur les revenus locatifs devrait se faire avec une stratégie établie d'avance ; et des moyens disponibles pour la mobilisation des recettes. Le service fiscal quant à la perception de l'impôt sur les revenus locatifs se limite seulement aux bâtiments commerciaux du centre-ville, à des appartements et ou logements donnés en location, aux propriétés données en location à des organismes non gouvernementales et aux personnes morales ;

---

<sup>2</sup> Edit n°002/2015 du 22 /12/2015 modifiant et complétant l'Edit n°001/2014 du 03 juillet 2014 fixant la nomenclature et les règles relatives aux taux des impôts, droits, taxes et redevances de la province du nord Kivu.

<sup>3</sup> KALONJI T.-G. M., *Précis de droit fiscal congolais*, éd. Saarbrucken, 2014, p.43.

mais dans les autres secteurs où il y a un mobilier ou immobilier en location et qu'on devrait avoir un revenu qui allait faire l'objet d'un impôt sur les revenus locatifs, échappe aux yeux du service fiscal. Plusieurs recettes peuvent provenir des agglomérations et, négliger ces dernières constitue un manque à gagner pour l'Etat, ainsi l'objectif de la maximisation des recettes ne sera pas atteint. Au centre-ville, le recouvrement de cet impôt semble aussi être difficile et l'incivisme fiscal s'observe.

Néanmoins, les stratégies devraient être définies d'avance en l'occurrence les informations sur cet impôt, la sensibilisation de la population. La façon générale d'appréhender la phase de recouvrement de l'impôt alors que l'on distingue les phases d'assiette et de liquidation au sein du processus d'établissement de la créance, la phase de recouvrement semble être entendue comme un processus uniforme et indivisible<sup>4</sup>.

Or, si dans tous les cas le recouvrement de la créance poursuit une seule et même finalité qui est « de faire passer l'argent de l'impôt des poches du contribuable dans les coffres du Trésor », cette phase du processus fiscal n'en est pas moins constituée par tout un ensemble d'actes juridiques et d'opérations matérielles de nature hétérogène<sup>5</sup>.

Toutes ces stratégies semblent être efficaces mais le contribuable, tout comme le service fiscal ; les deux n'arrivent pas à s'attendre.

Il convient ainsi de revoir non seulement les stratégies mise en œuvre par le service fiscal pour amener le contribuable de s'acquitter librement de ses obligations fiscales; mais aussi les phases du processus fiscal de recouvrement, d'où les phases d'assiette et de liquidation au sein du processus d'établissement de la créance.

Les contribuables s'acquittent difficilement de ses obligations patriotiques à l'égard de son état ; et c'est un comportement incivique. Aujourd'hui, le service fiscal, sous un sous-effectif du personnel face à un champ d'action tellement vaste, le rendement de l'impôt sur les revenus locatifs reste toujours précaire car les agents du fisc se limitent dans l'espace.

Le problème du recouvrement de cet impôt proviendrait des agents de l'administration fiscale d'une part, et des assujettis d'autre part. Les mécanismes de recouvrement et la révision des stratégies utilisés par l'administration fiscale devront être revus et proposer déjà ; dans le souci de mobiliser les recettes fiscales, une solution meilleure en vue de la maximisation des recettes fiscales.

---

<sup>4</sup> J.C. DORRIS et al., *Procès équitable et contentieux du recouvrement*, PUF, 2002, p.694.

<sup>5</sup> MICHEL J., *Le contrôle de l'administration fiscale par le juge : entre nécessité de l'impôt et garantie du contribuable*, UDK, 35, vol. IX, primljeno, Paris, 2016, pp.57-66.

Certes, certaines maisons d'habitation, plusieurs d'ailleurs sont données en location, mais une politique au niveau des maisons d'habitation est au désavantage de l'administration fiscale. Dans de situation fréquente, lors de l'établissement d'un contrat de bail, le bailleur définit un certain nombre de condition qu'il soumet au locataire. La plupart des parcelles ont beaucoup de maisons en location, autres maisons sont constituées des chambrettes en raison de location, le bailleur demande à ses locataires de ne pas signifier à toute personne qu'ils sont des locataires, et qu'ils doivent dire qu'ils sont de la famille.

Le recouvrement de l'impôt sur les revenus locatifs doit avoir la rigueur de grande envergure car la majorité de la population est incivique et pratique une l'évasion fiscale. Oui l'incivisme est pratiquement au centre d'une incompréhension et crée de fois ce qu'on qualifie du contentieux<sup>6</sup>. Non seulement l'autorité ne veut pas user de son pouvoir pour le recouvrement des impôts, mais le contribuable étant animé d'un esprit d'incivisme fiscal, cherchant à fuir la charge de l'impôt et cela pour plusieurs raisons.

Tant que le recouvrement forcé de la créance n'est pas mis en œuvre par l'administration, les contestations fondées sur les actes de recouvrement amiable se trouvent exclues du domaine du contentieux du recouvrement ; d'où la révision des stratégies et des phases du processus de recouvrement restent envisageables pour la maximisation des recettes fiscales dans ce secteur des revenus locatifs.

- Quelle perception ont les assujettis de l'IRL ? Et Que faire pour optimiser les recettes de l'impôt sur les revenus locatifs en ville de Butembo? Telles sont les questions auxquelles veut répondre cette recherche.

En guise de réponse provisoire, pour optimiser les recettes de l'impôt sur les revenus locatifs en ville de Butembo, nous estimons qu'il faille sensibiliser sans cesse la population sur l'importance de la perception de cet impôt, réduire le taux d'imposition, revoir les stratégies mise ne œuvre par les agents du fisc ainsi que la conscientisation des redevables.

L'objectif principal assigné à cette recherche est de proposer des mécanismes pratiques aux agents du fisc pour faciliter le recouvrement de l'impôt sur les revenus locatifs une des ressources propices à la maximisation des recettes publiques.

Cette recherche pourra de la sorte éclairer la population sur le devoir du civisme fiscal ; à améliorer le climat des affaires dans la ville de Butembo, et ainsi les décideurs politiques bénéficieront des recettes fiscales élevées car on

---

<sup>6</sup> J.C. DORRIS et al., *op. cit.*, p.694.

verra aussi une diminution de la fuite d'impôt entre autre l'évasion fiscale, l'évitement fiscal et la fraude fiscale.

## II. METHODOLOGIE

Pour cette recherche, nous avons utilisé :

- De la méthode Analytique nous a permis de procéder à une analyse critique de nos données avant de procéder à leurs traitements ;
- De l'approche statistique : celle-ci nous a permis de collecter, d'analyser, de présenter et d'interpréter les données enfin d'avoir des résultats conformes ;
- La méthode descriptive qui nous a aidé à décrire le fonctionnement de l'impôt sur les revenus locatifs et son recouvrement ainsi à poser des préalables pour sa maximisation ;
- La méthode comparative nous a permis d'établir les rapports de convergence et de divergence entre les recettes ordonnancées et les recettes recouvrées de l'impôt sur les revenus locatifs au sein de la DGR-NK Butembo, plus précisément à son centre opérationnel des recettes de Butembo.

Ces méthodes sont évidemment appuyées par :

- La technique documentaire : Cette technique nous a permis de récolter ; par consultation des certains ouvrages, ordonnances-lois, rapports, décrets ; certaines données nécessaires à notre sujet. Autrement dit elle nous permettra de faire la revue documentaire susceptible de nous fournir les renseignements utiles et nécessaires sur la fiscalité dans la province du Nord Kivu d'une façon générale et celle de l'impôt sur les revenus locatifs perçu au Nord Kivu en particulier ;
- La technique d'interview : elle nous a permis d'enrichir des informations provenant à la DGR-NK en formulant une série des questions d'enquêtes adressées aux contribuables concernant le recouvrement de l'impôt sur les revenus locatifs. Un entretien avec les responsables de l'administration fiscale, les redevables.

## III. CADRE CONCEPTUEL

### III.1. A propos de l'impôt

#### 1. Définition

Plusieurs définitions ont été proposées par les auteurs à rapport avec l'impôt. Parmi elles, nous reprenons d'abord celle qui stipule que : « l'impôt est une prestation pécuniaire requise des particuliers par voie d'autorité, à titre définitif et sans contrepartie en vue de la couverture des charges publiques »<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> G. JEZE, *Traité des finances publiques*, Dalloz, Paris, 1972, p.19.

Nous retenons ensuite la définition selon laquelle l'impôt est : « une prestation pécuniaire directe acquise à des personnes physiques ou morales de droits public ou privé d'après leur faculté contributive et cela par voie de contrainte et à titre définitif, sans contrepartie directe en vue de la couverture des charges publiques ou de l'intervention de l'Etat »<sup>8</sup>.

La définition ainsi énoncée permet de mettre en relief les éléments caractéristiques de l'impôt, à savoir:

- l'impôt est une prestation pécuniaire ;
- l'impôt est perçu par voie d'autorité ;
- l'impôt est perçu à titre définitif ;
- l'impôt est sans contrepartie ; et
- l'impôt est perçu en vue de la couverture des charges publiques.

## **2. Caractéristiques de l'impôt**

### *2.1. L'impôt consiste en une prestation pécuniaire à la charge des particuliers*

L'impôt se paie en argent ; il ne se paie ni en nature ni en service. Les prestations de services telles que les services militaires ne payent pas, mieux ne compensent pas l'impôt.

En plus du paiement en argent, il y a lieu de remarquer que les modalités d'établissement de l'impôt font recours aux valeurs monétaires. En effet, l'impôt est exprimé dans la monnaie nationale et est calculé sur une base évaluée en argent tirée notamment de la comptabilité de l'entreprise qui elle-même est tenue dans cette même monnaie.

Cela étant, l'on peut tout de même se demander si la loi fiscale congolaise, entre autres, n'organise pas de paiement en nature eu égard à la possibilité qu'a l'administration fiscale de procéder à des saisies mobilières ou immobilières dans le cadre du recouvrement forcé des impôts.

A première vue l'on pourrait l'affirmer ainsi. Toutefois nous verrons qu'en principe les biens saisis ne doivent pas être acquis au trésor public ou à l'administration fiscale à l'état. Ils doivent en règle faire l'objet d'une vente aux enchères de manière à permettre à l'Etat de récupérer son dû et de restituer l'éventuel supplément au contribuable défaillant.

Dans ses modalités, l'impôt est bien en principe un prélèvement sous forme pécuniaire et ce contrairement aux modalités de règlement en nature qui ont pu exister dans un passé lointain<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> J.L BERRE, *La procédure fiscale contentieuse*, Aix, 1977, p.96.

<sup>9</sup> M. Bouvier, *Introduction au droit fiscal général et à la théorie de l'impôt*, 14<sup>ème</sup> éd. Lextenso, LDG, Paris, 2020, p.16.

## 2.2. L'impôt est perçu par voie d'autorité.

L'impôt se différencie de la contribution volontaire. Cependant, il arrive que dans des moments difficiles ou critiques, l'Etat recoure à la bonne volonté des citoyens pour combler le déficit du Trésor ou pour financer une tâche déterminée. L'expérience montre que la contribution qui prend le qualificatif de volontaire n'est efficace que si l'on s'arrange pour qu'elle soit pratiquement obligatoire.

En effet, il découle du prescrit de l'article 174 alinéa 2 de la Constitution que la contribution aux charges publiques constitue un devoir pour toute personne vivant en République Démocratique du Congo. L'article 65 précise dans le même sens que tout congolais est tenu de remplir loyalement ses obligations vis-à-vis de l'Etat et qu'en outre, il a le devoir de s'acquitter de ses impôts et taxes. L'obligation ou le devoir de payer ses impôts est ainsi à charge non seulement des congolais mais aussi de toute personne résidant au Congo, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale.

Du reste, tel que le concept l'indique il s'agit pour l'Etat d'imposer une charge fiscale à ses sujets et c'est en s'acquittant de celle-ci qu'ils contribuent à la couverture des dépenses engendrées par la vie en commun.

Nous verrons bien sûr que pour être débiteur d'un impôt donné le contribuable doit au préalable se situer dans le champ d'application de ce dernier. Cette condition ne diminue en rien le caractère obligatoire de l'impôt mais est justifiée par le fait que chaque impôt dispose d'une assiette bien définie par la loi.

A l'opposé le fait pour le législateur d'instaurer des exonérations et exemptions de certains impôts peut être interprété comme une atténuation du caractère obligatoire de l'impôt. En effet, celles-ci ont pour conséquence de permettre à leurs bénéficiaires de ne pas payer l'impôt alors qu'ils se situent dans le champ d'application de ce dernier. Cette atténuation mise à part, l'impôt constitue, ni plus ni moins, une contrainte pour son redevable.

Pour imposer pareille contrainte à autrui, il faut à coup sûr disposer des prérogatives susceptibles d'en faire assurer l'observance car tel qu'on le voit la volonté du contribuable n'est pas requise pour donner naissance à un impôt. Il ne s'agit en effet pas d'une obligation contractuelle mais plutôt d'une exigence de la vie dans la société étatique. De la sorte, l'Etat met en œuvre ses prérogatives de puissance publique pour imposer, de manière unilatérale, des obligations fiscales aux citoyens. Il est en effet le seul capable d'agir de la sorte.

Ainsi, existe-t-il un lien indéniable entre le caractère obligatoire de l'impôt et la puissance publique. Le pouvoir fiscal est donc un des attributs de l'Etat.

### *2.3. L'impôt est perçu à titre définitif*

L'impôt ne porte pas d'intérêts et ne peut être remboursé. Cet aspect le différencie de l'emprunt qui, même forcé, donne toujours lieu, soit à un intérêt, soit à une promesse de remboursement. L'impôt n'est en règle pas une somme d'argent que le contribuable prête à l'Etat et pour laquelle il attendrait un remboursement à un moment donné. Le principe est donc celui de la non-restitution de l'impôt par l'Etat. Il sied néanmoins de préciser que ce principe suppose qu'il s'agit d'un impôt régulièrement établi conformément au prescrit de la loi. Il est admis en effet que si un impôt est établi en violation de la loi, son annulation doit être acquise au redevable. Dans ce cas, le remboursement, quelles qu'en soient les modalités, doit être admis par l'Etat au risque de constituer un paiement indu.

### *2.4. L'impôt est perçu sans contrepartie*

Dire que l'impôt est perçu sans contrepartie ne signifie pas qu'il s'agit d'une opération qui ne présente aucun avantage pour le citoyen. Cela veut plutôt dire qu'il n'y a pas d'équivalent défini à la prestation pécuniaire que fait le citoyen sous forme d'impôt. Sinon dire que l'impôt est perçu sans contrepartie laisserait à croire qu'il est une perte, au sens vraiment économique. Pourtant, l'impôt comporte toujours une contrepartie. En effet, en payant l'impôt, le contribuable bénéficie (de la part des pouvoirs publics) de la sécurité et de bien d'autres services, seulement, cette contrepartie n'est pas déterminée et il n'y a pas proportionnalité entre le service reçu et l'impôt payé.

### *2.5. L'impôt est perçu en vue de la couverture des charges publiques*

Ce dernier caractère est exact d'une façon générale, mais il faut lui apporter des nuances. Ainsi, si au 19<sup>ème</sup> siècle l'impôt était uniquement payé en vue de la couverture des charges publiques, il s'avère qu'aujourd'hui certains impôts modernes surtout, servent d'instruments d'interventionnisme de l'Etat dans la vie économique et sociale. Il faut donc tenir compte de cet aspect dans la définition.

En effet, sans avoir renoncé à voir dans l'impôt essentiellement un moyen de subvenir aux charges publiques, la doctrine financière moderne tend à y voir, au moins accessoirement, le moyen de réaliser certains effets économiques et sociaux.

Eu égard à ce qui précède, on peut alors définir l'impôt comme suit : « *une prestation pécuniaire requise des personnes physiques ou morale (mieux des contribuables) de droit privé voire de droit public, d'après leurs capacités contributives par voie d'autorité, à titre définitif et sans contrepartie déterminée en vue de la*

*couverture des charges publiques ou à des fins d'intervention de la puissance publique »<sup>10</sup>. Le trait fondamental de l'impôt est son caractère obligatoire.*

De tout temps, le pouvoir fiscal a été la manifestation essentielle de la souveraineté de l'Etat ou des collectivités publiques. C'est un droit régalien, signe et attribut de la souveraineté.

L'impôt se distingue en cela des revenus du domaine et de l'emprunt, ressources que l'Etat se procure en se comportant, en principe, comme un simple particulier.

### **III.2. Impôts cédulaire sur les revenus locatifs (IRL)**

On distingue les revenus réellement encaissés ou assimilés et les revenus locatifs forfaitaires.

#### **1. Revenus locatifs réellement encaissés ou assimilés**

Constituent la base de l'impôt sur les revenus locatifs, les revenus provenant de la location des bâtiments et des terrains situés en RDC quel que soit le pays de domicile ou de la résidence des bénéficiaires. Sont assimilés à des revenus de location les indemnités de logement accordées à des salariés occupant leurs propres maisons ou celles de leurs épouses.

L'IRL frappe également le profit de la sous-location totale ou partielle ainsi que le loyer des meubles, des matériels, de l'outillage, du cheptel et de tous les objets quelconques situés dans les mêmes propriétés en vertu de la théorie de l'accessoire.

##### ***a. Eléments constitutifs du revenu locatif imposable***

Le revenu locatif comprend :

- Le loyer proprement dit ;
- Les impôts et taxes de toute nature payés par le locataire à la décharge du bailleur et non remboursables ;
- Les charges autres que les réparations locatives supportées par le locataire ;
- Les indemnités de réquisition.

##### ***b. Eléments non imposables à la location***

- *La garantie locative*

Vu qu'elle n'est pas un revenu, elle n'est pas imposable. Elle constitue une somme d'argent que le locataire avance chez son bailleur pour le rassurer qu'il ne va pas endommager sa maison et ne constitue pas un loyer. On devra la lui remettre à la fin du contrat.

---

<sup>10</sup> L. Beltrand et P. Mehl, *Science et Technique fiscale*, Paris, PUF, 1984, p.77.

- *Indemnité de relocation*

C'est un montant que le bailleur retient du locataire pour lui permettre de chercher un autre locataire lorsque ce locataire a mis fin au contrat de bail avant les échéances.

**2. Location « service compris »**

Il s'agit d'une location accompagnée des prestations permanentes d'entretien domestique fournies par le bailleur. Ce dernier sera tenu de s'acquitter non pas de l'IRL mais plutôt l'IRP. La location constitue dans ce cas l'exercice d'une profession et est soumise au régime similaire à celui de l'exploitation.

❖ **L'assiette de l'IRL**

Désormais, l'IRL repose :

- Sur le revenu brut des bâtiments et terrains donnés en location
- Sur le profit brut de la sous location totale ou partielle des mêmes propriétés.

❖ **Les revenus locatifs forfaitaires**

Ils ont été institués en vue de lutter contre les collisions entre bailleurs et locataires.

Il s'agit d'un système de base forfaitaire. Ces bases sont des minima d'imposition qui se substituent au revenu locatif lorsque ces derniers leur sont inférieurs. La base forfaitaire est constituée par le produit de la surface totale développée des locaux loués multipliée par un tarif minimum au mètre carré.

N.B : Ces bases forfaitaires d'imposition ne sont pas opposables aux propriétaires qui donnent à bail leurs locaux à l'Etat ou aux établissements publics dont les seules ressources financières sont constituées par les subventions de l'Etat.

❖ **Redevables à l'impôt sur les revenus locatifs**

Redevables dans la perception de l'IRL, il y a lieu de distinguer les redevables légaux des redevables réels.

Les redevables légaux sont ceux qui sont désignés par le législateur comme devant payer l'impôt même s'ils n'en supportent pas la charge. En cas d'espèce, ils retiennent une partie de l'impôt sur le loyer. Les redevables réels, par contre, sont ceux qui doivent effectivement supporter l'impôt. Il s'agit des bénéficiaires des loyers et des produits de la sous location.

❖ **Le taux de l'impôt sur les revenus locatifs**

Le taux de l'impôt sur les revenus locatifs a connu beaucoup de perturbation. Avec l'octroi de l'impôt sur le revenu locatif à la province, le taux y est fixé à 15 % du revenu brut. Il faut noter que La fiscalité est très élevée

dans notre pays contrairement aux pays voisins de la RDC notamment l'Ouganda, le Rwanda de par la multiplicité des impôts, droits, taxes et redevances ; la plupart des investisseurs ont peur d'initiative car l'inflation pourrait se constater parce que ceux-ci incorporent toutes les charges dans la détermination du prix de vente, et le consommateur recule devant un prix élevé bien que le besoin est là. Dès lors, les études ont montré que plus il y a un taux d'imposition très élevé, cela implique une diminution des recettes fiscales. C'est à dire les recettes fiscales sont fonction du taux d'imposition.

Chaque impôt considéré en lui-même et même l'ensemble du système fiscal d'un pays se détruit lui-même en dépassant un certain niveau des taux d'imposition<sup>11</sup>.

#### IV. ANALYSE ET RESULTATS

**Tableau 1 : Notes et les montants ordonnances en IRL de 2017 à 2021**

| Mois           | 2017         |                       | 2018         |                       | 2019         |                       | 2020         |                       | 2021         |                       |
|----------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
|                | Nbre Ordon   | Montant en FC         | Nbre Ordon   | Montant en FC         | Nbre Ordon   | Montant en FC         | Nbre Ordon   | Montant en FC         | Nbre Ordon   | Montant en FC         |
| Janvier        | 101          | 39 973 670,00         | 107          | 63 197 010,00         | 78           | 32 067 700,00         | 160          | 107 507 494,00        | 172          | 93 438 309,67         |
| Février        | 128          | 59 816 078,00         | 135          | 57 806 640,00         | 112          | 67 822 903,00         | 144          | 77 138 082,60         | 129          | 91 147 242,50         |
| Mars           | 122          | 44 971 277,00         | 31           | 22 860 790,00         | 132          | 32 500 218,00         | 119          | 55 148 151,60         | 123          | 90 667 403,69         |
| Avril          | 41           | 16 231 839,00         | 30           | 16 233 600,00         | 99           | 45 336 932,00         | 63           | 42 065 410,00         | 70           | 38 454 944,80         |
| Mai            | 51           | 12 232 080,00         | 34           | 29 395 324,00         | 114          | 67 330 199,00         | 74           | 20 348 711,00         | 55           | 35 674 081,07         |
| Juin           | 28           | 10 444 050,00         | 8            | 3 620 160,00          | 94           | 23 005 500,00         | 103          | 37 175 923,00         | 60           | 50 820 260,90         |
| Juillet        | 32           | 16 325 676,00         | 18           | 16 095 603,00         | 101          | 29 916 599,00         | 91           | 27 677 374,00         | 117          | 36 503 213,49         |
| Août           | 31           | 20 966 475,00         | 19           | 6 542 042,00          | 86           | 31 165 540,00         | 54           | 29 746 530,77         | 68           | 29 052 997,30         |
| Septembre      | 16           | 10 069 130,00         | 20           | 7 648 450,00          | 69           | 21 154 723,00         | 30           | 31 903 280,00         | 119          | 61 277 968,50         |
| Octobre        | 22           | 28 062 160,00         | 6            | 957 470,00            | 91           | 28 893 497,00         | 54           | 43 286 728,90         | 95           | 37 247 013,01         |
| Novembre       | 19           | 10 576 200,00         | 19           | 12 646 425,00         | 43           | 7 239 921,00          | 27           | 25 134 434,15         | 69           | 52 927 359,90         |
| Décembre       | 5            | 1 337 000,00          | 3            | 778 800,00            | 53           | 8 411 900,00          | 24           | 18 593 459,80         | 49           | 43 540 560,40         |
| <b>Total</b>   | <b>596</b>   | <b>271 005 635,00</b> | <b>430</b>   | <b>237 782 314,00</b> | <b>1072</b>  | <b>394 845 632,00</b> | <b>943</b>   | <b>515 725 579,80</b> | <b>1126</b>  | <b>660 751 355,20</b> |
| <b>Moyenne</b> | <b>49,67</b> | <b>22 583 802,92</b>  | <b>35,83</b> | <b>19 815 192,83</b>  | <b>89,33</b> | <b>32 903 802,67</b>  | <b>78,58</b> | <b>42 977 131,65</b>  | <b>93,83</b> | <b>55 062 612,94</b>  |

Source : Les différents rapports mensuels du service d'ordonnancement de la DGRNK/COR-Butembo

#### Commentaire :

Ce tableau en l'observant de près, on constate qu'il y figure le nombre des notes de perception ordonnancées y compris leurs valeurs. Chaque nombre en fonction d'un mois X ou Y représente une valeur chiffrée en Fc. En 2017, il y a eu 596 notes de perceptions ordonnancées représentant une valeur de 271005635Fc ; en 2018, 430 notes de perceptions ayant une valeur de 237782314Fc ; en 2019, 1072 notes de perceptions ayant une valeur de 394845632Fc ; en 2020, 943 d notes de perceptions ayant une valeur de 515725579,8Fc ; ainsi en 2021, 1126 notes de perceptions ayant une valeur de 660751355,2Fc. Ce tableau nous montre aussi les nombres des notes de

<sup>11</sup> H.VARIAN, *Intermediate microeconomics*, New York, Norton company, 2010, p.564.

perceptions ordonnancées au courant de notre période d'étude. En 2017, en moyenne il y a eu 49,67 ordonnancées ; en 2018, en moyenne il y a eu 35,83 ordonnancées ; en 2019, en moyenne il y a eu 89,33 ordonnancées ; en 2020, en moyenne il y a eu 78,58 ordonnancées et en 2021, en moyenne il y a eu 93,83 ordonnancées.

**Tableau 2 : Notes et montants recouvres en IRL de 2017 à 2021**

| Mois           | 2017         |                       | 2018         |                       | 2019         |                       | 2020         |                       | 2021         |                       |
|----------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
|                | Nbre Recou.  | Montant en FC         | Nbre Recou.  | Montant en FC         | Nbre Recou.  | Montant en FC         | Nbre Recou.  | Montant en FC         | Nbre Recou.  | Montant en FC         |
| Janvier        | 88           | 20 127 052,00         | 81           | 36 868 212,00         | 17           | 10 364 550,00         | 88           | 45 582 318,00         | 93           | 39 851 767,61         |
| Février        | 92           | 5 515 850,00          | 98           | 84 949 710,00         | 75           | 49 425 447,00         | 97           | 38 519 284,00         | 107          | 55 541 970,75         |
| Mars           | 76           | 31 708 116,03         | 14           | 37 007 040,00         | 93           | 46 015 500,00         | 71           | 55 148 151,60         | 80           | 56 189 705,60         |
| Avril          | 31           | 15 429 750,80         | 19           | 25 946 400,00         | 57           | 17 750 050,00         | 47           | 3 280 023,00          | 11           | 4 687 834,17          |
| Mai            | 43           | 27 585 988,00         | 25           | 24 088 607,00         | 72           | 51 313 981,00         | 35           | 10 554 614,00         | 50           | 27 463 066,71         |
| Juin           | 16           | 15 617 454,00         | 7            | 21 722 744,00         | 44           | 19 556 400,00         | 27           | 2 717 592,00          | 39           | 46 519 074,72         |
| Juillet        | 17           | 7 306 390,00          | 21           | 12 477 200,00         | 43           | 15 386 850,00         | 3            | 18 809 553,00         | 83           | 62 579 902,88         |
| Août           | 19           | 12 104 555,00         | 28           | 16 801 060,00         | 35           | 23 564 815,00         | 35           | 18 405 051,00         | 41           | 30 010 681,70         |
| Septembre      | 11           | 309 650,00            | 22           | 27 275 605,00         | 24           | 15 331 740,00         | 24           | 19 414 079,00         | 72           | 35 015 516,42         |
| Octobre        | 10           | 14 798 200,00         | 17           | 7 596 630,00          | 40           | 11 102 550,00         | 27           | 22 727 148,00         | 67           | 52 261 341,53         |
| Novembre       | 11           | 6 008 400,00          | 27           | 19 018 225,00         | 12           | 5 258 325,00          | 18           | 11 276 561,00         | 48           | 23 006 513,00         |
| Décembre       | 6            | 4 967 400,00          | 2            | 12 130 800,00         | 20           | 7 406 850,00          | 19           | 15 204 453,00         | 40           | 29 901 682,13         |
| <b>Total</b>   | <b>420</b>   | <b>161 478 806,00</b> | <b>361</b>   | <b>325 882 233,00</b> | <b>532</b>   | <b>272 477 058,00</b> | <b>491</b>   | <b>261 638 828,00</b> | <b>731</b>   | <b>463 029 057,20</b> |
| <b>Moyenne</b> | <b>35,00</b> | <b>13 456 567,15</b>  | <b>30,08</b> | <b>27 156 852,75</b>  | <b>44,33</b> | <b>22 706 421,50</b>  | <b>40,92</b> | <b>21 803 235,63</b>  | <b>60,92</b> | <b>38 585 754,77</b>  |

Source : Les différents rapports mensuels du service de recouvrement de la DGRNK/COR-Butembo

### Commentaire :

Ce tableau, en l'observant de près on constate qu'il y figure le nombre des notes de perceptions recouvrées y compris leurs valeurs. Chaque nombre en

fonction d'un mois X ou Y représente une valeur chiffrée en Fc. En 2017, il y a eu 420 notes de perceptions recouvrées représentant une valeur de 161478806Fc ; en 2018, 361 notes de perceptions ayant une valeur de 325882233Fc ; en 2019, 532 notes de perceptions ayant une valeur de 272477058Fc ; en 2020, 491 notes de perceptions ayant une valeur de 261638828Fc ; ainsi en 2021, 731 notes de perceptions ayant une valeur de 463029057,2Fc.

Ce tableau nous montre également les nombres des notes de perceptions recouvrées au courant de notre période d'étude. En 2017, en moyenne il y a eu 35 recouvrées (il y a en moyenne 29,53% d'écart) ; en 2018, en moyenne il y a eu 30,08 recouvrées (il y a en moyenne 16,05% d'écart) ; en 2019, en moyenne il y a eu 44,33 recouvrées (il y a en moyenne 50,37% d'écart) ; en 2020, en moyenne il y a eu 40,92 recouvrées (il y a en moyenne 47,93% d'écart) ; et en 2021, en moyenne il y a eu 60,92 recouvrées (il y a en moyenne 35,08% d'écart).

**Tableau 3 : Ecart en % entre les montants ordonnancés et recouverts en IRL.**

| Mois           | 2017                 |                      | ECART                                  |            |       | 2018                 |                      | ECART                                  |            |       |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------------------------|------------|-------|----------------------|----------------------|----------------------------------------|------------|-------|
|                | Mntnt (Fc) Ord.      | Mntnt (Fc) Rec.      | Fav.                                   | Déf.       | En %  | Mntnt (Fc) Ord.      | Mntnt (Fc) Rec.      | Fav.                                   | Déf.       | En %  |
| Janvier        | 39 973 670           | 20 127 052,00        | 19 846 618                             |            | 98,61 | 63 197 010           | 36 868 212,00        | 26 328 798                             |            | 41,66 |
| Février        | 59 816 078           | 5 515 850,00         | 54 300 228                             |            | 90,78 | 57 806 640           | 84 949 710           |                                        | 27 143 070 | 31,95 |
| Mars           | 44 971 277           | 31 708 116,03        | 13 263 160,97                          |            | 41,83 | 22 860 790           | 37 007 040           |                                        | 14 146 250 | 38,23 |
| Avril          | 16 231 839           | 15 429 750,80        | 802 088,20                             |            | 5,20  | 16 233 600           | 25 946 400           |                                        | 9 712 800  | 37,43 |
| Mai            | 12 232 080           | 27 585 988           |                                        | 15 353 908 | 55,66 | 29 395 324           | 24 088 607           | 5 306 717                              |            | 18,05 |
| Juin           | 10 444 050           | 15 617 454           |                                        | 5 173 404  | 49,53 | 3 620 160            | 21 722 744           |                                        | 18 102 584 | 83,33 |
| Juillet        | 16 325 676           | 7 306 390            | 9 019 286                              |            | 55,25 | 16 095 603           | 12 477 200           | 3 618 403                              |            | 22,48 |
| Août           | 20 966 475           | 12 104 555           | 8 861 920                              |            | 42,27 | 6 542 042            | 16 801 060           |                                        | 1 025 018  | 6,10  |
| Septembre      | 10 069 130           | 309 650              | 9 759 480                              |            | 96,92 | 7 648 450            | 27 275 605           |                                        | 19 627 155 | 71,96 |
| Octobre        | 28 062 160           | 14 798 200           | 13 263 960                             |            | 47,27 | 957 470              | 7 596 630            |                                        | 6 639 160  | 87,40 |
| Novembre       | 10 576 200           | 6 008 400            | 4 567 800                              |            | 43,19 | 12 646 425,00        | 19 018 225           |                                        | 6 371 800  | 33,50 |
| Décembre       | 1 337 000            | 4 967 400            |                                        | 3 630 400  | 73,08 | 778 800,00           | 12 130 800           |                                        | 11 352 000 | 93,58 |
| <b>Total</b>   | <b>271 005 635</b>   | <b>161 478 805,8</b> | <b>Moyenne des Ecart est de 40,41%</b> |            |       | <b>237 782 314</b>   | <b>325 882 233</b>   | <b>Moyenne des Ecart est de 37,05%</b> |            |       |
| <b>Moyenne</b> | <b>22 583 802,92</b> | <b>13 456 567,15</b> |                                        |            |       | <b>19 815 192,83</b> | <b>27 156 852,75</b> |                                        |            |       |

  

| Mois           | 2019                 |                     | ECART                                  |            |       | 2020                 |                      | ECART                                  |      |       |
|----------------|----------------------|---------------------|----------------------------------------|------------|-------|----------------------|----------------------|----------------------------------------|------|-------|
|                | Mntnt (Fc) Ord.      | Mntnt (Fc) Rec.     | Fav.                                   | Déf.       | En %  | Mntnt (Fc) Ord.      | Mntnt (Fc) Rec.      | Fav.                                   | Déf. | En %  |
| Janvier        | 32 067 700,00        | 10 364 550,00       | 21 703 150,00                          |            | 67,68 | 107 507 494          | 45 582 318           | 61 925 176                             |      | 57,60 |
| Février        | 67 822 903,00        | 49 425 447,00       | 18 397 456,00                          |            | 27,13 | 77 138 082,60        | 38 519 284,00        | 38 618 799                             |      | 50,06 |
| Mars           | 32 500 218,00        | 46 015 500,00       |                                        | 13 515 282 | 29,37 | 55 148 151,60        | 55 148 151,60        |                                        |      |       |
| Avril          | 45 336 932,00        | 17 750 050,00       | 27 586 882,00                          |            | 60,85 | 42 065 410           | 3 280 023            | 38 785 387                             |      | 92,20 |
| Mai            | 67 330 199,00        | 51 313 981,00       | 16 016 218,00                          |            | 23,79 | 20 348 711           | 10 554 614           | 9 794 097                              |      | 48,13 |
| Juin           | 23 005 500,00        | 19 556 400,00       | 3 449 100,00                           |            | 14,99 | 37 175 923           | 2 717 592            | 34 458 331                             |      | 92,69 |
| Juillet        | 29 916 599,00        | 15 386 850,00       | 14 529 749,00                          |            | 48,57 | 27 677 374           | 18 809 553           | 8 867 821                              |      | 32,04 |
| Août           | 31 165 540,00        | 23 564 815,00       | 7 600 725,00                           |            | 24,39 | 29 746 530,77        | 18 405 051           | 11 341 480                             |      | 38,13 |
| Septembre      | 21 154 723,00        | 15 331 740,00       | 5 822 983,00                           |            | 27,53 | 31 903 280,00        | 19 414 079,00        | 12 489 201                             |      | 39,15 |
| Octobre        | 28 893 497,00        | 11 102 550,00       | 17 790 947,00                          |            | 61,57 | 43 286 728,90        | 22 727 148,00        | 20 559 581                             |      | 47,50 |
| Novembre       | 7 239 921,00         | 5 258 325,00        | 1 981 596,00                           |            | 27,37 | 25 134 434,15        | 11 276 561           | 13 857 873                             |      | 55,14 |
| Décembre       | 8 411 900,00         | 7 406 850,00        | 1 005 050,00                           |            | 11,95 | 18 593 459,80        | 15 204 455,00        | 3 389 006,8                            |      | 18,23 |
| <b>Total</b>   | <b>394 845 632</b>   | <b>272 477 058</b>  | <b>Moyenne des Ecart est de 30,99%</b> |            |       | <b>515 725 579,8</b> | <b>261 638 827,6</b> | <b>Moyenne des Ecart est de 49,27%</b> |      |       |
| <b>Moyenne</b> | <b>32 903 802,67</b> | <b>22 706 421,5</b> |                                        |            |       | <b>42 977 131,65</b> | <b>21 803 235,63</b> |                                        |      |       |

| Mois           | 2021                 |                      | ECART                                  |             |       |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------------------------|-------------|-------|
|                | Mntnt (Fc) Ord       | Mntnt (Fc) Rec       | Favorable                              | Défavorable | En %  |
| Janvier        | 93 438 309,67        | 39 851 767,61        | 53 586 542,06                          |             | 57,35 |
| Février        | 91 147 242,50        | 55 541 970,75        | 35 605 271,75                          |             | 39,06 |
| Mars           | 90 667 403,69        | 56 189 705,6         | 34 477 698,09                          |             | 38,03 |
| Avril          | 38 454 944,80        | 4 687 834,17         | 33 767 110,63                          |             | 87,81 |
| Mai            | 35 674 081,07        | 27 463 066,71        | 8 211 014,36                           |             | 23,02 |
| Juin           | 50 820 260,90        | 46 519 074,72        | 4 301 186,18                           |             | 8,46  |
| Juillet        | 36 503 213,49        | 62 579 902,88        |                                        | 26 076 689  | 41,67 |
| Août           | 29 052 997,30        | 30 010 681,70        |                                        | 957 684,40  | 3,19  |
| Septembre      | 61 277 968,50        | 35 015 516,42        | 26 262 452,08                          |             | 42,86 |
| Octobre        | 37 247 013,01        | 52 261 341,53        |                                        | 15 014 329  | 28,73 |
| Novembre       | 52 927 359,90        | 23 006 513,00        | 29 920 846,90                          |             | 56,53 |
| Décembre       | 43 540 560,40        | 29 901 682,13        | 13 638 878,27                          |             | 31,32 |
| <b>Total</b>   | <b>660 751 355,2</b> | <b>463 029 057,2</b> | <b>Moyenne des Ecart est de 29,92%</b> |             |       |
| <b>Moyenne</b> | <b>55 062 612,94</b> | <b>38 585 754,77</b> |                                        |             |       |

Source : Les différents rapports mensuels du service d'ordonnancement et de recouvrement de la DGRNK/COR-Butembo

#### Commentaire :

Les tableaux ci-dessus fait ressortir les écarts entre les montants ordonnancés et ceux recouverts. Ainsi en 2017, en moyenne il a eu un écart favorable de 40,41% ; en 2018, en moyenne il a eu un écart défavorable de 37,05% ; en 2019, en moyenne il a eu un écart favorable de 30,99% ; en 2020, en moyenne il a eu un écart favorable de 49,27% ; en 2021, en moyenne il a eu un écart favorable de 29,92%.

**Tableau n°4 : Ecart en terme moyen annuel de recouvrement de l'IRL**

| Ecart en terme moyen annuel de recouvrement de l'IRL |               |                |                |                |                |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                      | 2017          | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           |
| <b>Montant Ord en Fc</b>                             | 22 583 802,9  | 19 815 192,83  | 32 903 802,67  | 42 977 131,65  | 55 062 612,94  |
| <b>Montant Rec en Fc</b>                             | 13 456 567,2  | 27 156 852,75  | 22 706 421,5   | 21 803 235,63  | 38 585 754,77  |
| <b>Ecart</b>                                         | 9 127 235,770 | -7 341 659,920 | 10 197 381,170 | 21 173 896,020 | 16 476 858,170 |
| <b>Ecart en %</b>                                    | <b>40,415</b> | <b>-37,051</b> | <b>30,991</b>  | <b>49,268</b>  | <b>29,924</b>  |

Source : Auteur

Notons que si l'écart est positif, alors il est défavorable car on a recouvré moins que ce qui était ordonnancé ; notamment si l'écart est supérieur à 5% alors il est significatif. Précisons que pour l'année 2017 ; l'écart est positif soit

40,415% et donc il est défavorable car on a recouvré moins que ce qui était ordonnancé et il est significatif. Au courant de note période d'étude, seul l'année 2018 où l'écart était favorable car on a recouvré au-delà de ce qui était prévu.

**Tableau n°5 : Analyse en termes de Taux moyen annuel de recouvrement**

| <i>Analyse en termes de Taux moyen annuel de recouvrement</i>                   |               |               |               |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                 | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
| Montant Ord en Fc                                                               | 22 583 802,92 | 19 815 192,83 | 32 903 802,67 | 42 977 131,65 | 55 062 612,94 |
| Montant Rec en Fc                                                               | 13 456 567,15 | 27 156 852,75 | 22 706 421,5  | 21 803 235,63 | 38 585 754,77 |
| Taux moyen annuel de recouvrement                                               | 59,585        | 137,051       | 69,009        | 50,732        | 70,076        |
| <i>En moyenne, durant les cinq ans, le taux de recouvrement a été de 77,29%</i> |               |               |               |               |               |

Source : Auteur

Signalons que si le taux est supérieur à 100%, cela indique le sens de la performance ; et si le taux est inférieur à 100% ; alors cela indique qu'il n'y a pas de performance. Notons qu'au courant de ces cinq dernières années, seul le taux de 2018 soit de 137,051% était performant.

Nous remarquons effectivement qu'il y a des écarts de recouvrement et d'ordonnancement des impôts sur le revenu locatif. En quoi sont dus les écarts ? Cette question est fondamentale pour cette recherche car c'est à partir d'elle que nous pouvons envisager des solutions d'optimisation. Un mauvais ordonnancement ou une mauvaise organisation de l'activité de recouvrement pourraient en constituer les causes principales. Dans le premier cas et comme nous l'avons dit à l'introduction de cette recherche, il existe des propriétaires immobiliers qui perçoivent des loyers mais non fiscalisés à l'IRL.

Cela peut entraîner à des écarts favorables alors qu'un bon nombre d'assujettis n'a pas été pris en compte lors de l'ordonnancement. Dans le deuxième cas, des assujettis bien fiscalisés peuvent se retrouver en situation d'évitement d'impôt et des facilités qui leur sont accordées par des agents fiscaux sans déontologie professionnelle entraînant à la baisse des recettes perçues sur l'IRL et donc des écarts défavorables lorsqu'on les compare aux recettes ordonnancées.

Tableau 1 : Caractéristiques socio démographiques de nos enquêtés

|                 |             | COMMUNE KIMEMI |                 |                   |                  | COMMUNE MUSUSA    |                 |                  |                   | COMMUNE VULAMBA |                 |                   | COMMUNE BULENGERA |  |  |  | TOTAL |
|-----------------|-------------|----------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|--|--|--|-------|
| AGE             | ETAT CIVIL  | Quartier C.com | Quartier Biondi | Quartier Vutsundo | Quartier Matanda | Quartier Bwinongo | Quartier Kinulu | Quartier Kambali | Quartier Mathembe | Quartier Mukuna | Quartier Eveché | Quartier Kalemiré |                   |  |  |  |       |
| < = à 40 ans    | Marlé       | 27             | 13              | 69                | 92               | 49                | 61              | 24               | 52                | 35              | 41              | 32                | 495               |  |  |  |       |
|                 | célibataire | 34             | 8               | 28                | 42               | 14                | 33              | 7                | 11                | 69              | 12              | 78                | 336               |  |  |  |       |
|                 | Divorcé     |                |                 |                   | 1                |                   |                 |                  |                   |                 | 2               |                   | 3                 |  |  |  |       |
|                 | Veuf        |                | 3               |                   | 2                | 4                 |                 | 1                |                   | 3               |                 |                   | 13                |  |  |  |       |
| > 41 < = 55 ans | Marlé       | 19             | 17              | 47                | 78               | 27                | 18              | 39               | 21                | 17              | 38              | 23                | 344               |  |  |  |       |
|                 | Célibataire | 1              |                 | 13                | 2                |                   | 5               | 2                |                   | 13              | 3               | 6                 | 45                |  |  |  |       |
|                 | Divorcé     |                | 1               | 2                 |                  | 9                 |                 |                  |                   |                 |                 |                   | 12                |  |  |  |       |
|                 | Veuf        |                |                 | 3                 |                  | 12                |                 |                  |                   |                 | 9               | 3                 | 27                |  |  |  |       |
| > 55 ans        | Marlé       | 1              | 23              | 15                | 13               | 7                 | 5               | 9                | 17                | 10              |                 |                   | 100               |  |  |  |       |
|                 | Célibataire |                |                 |                   | 5                |                   |                 |                  |                   |                 | 1               |                   | 6                 |  |  |  |       |
|                 | Divorcé     |                | 3               | 5                 |                  | 1                 |                 |                  |                   |                 |                 | 2                 | 11                |  |  |  |       |
|                 | Veuf        |                |                 | 9                 | 7                |                   |                 |                  |                   | 4               | 6               |                   | 26                |  |  |  |       |
| Total           |             | 82             | 68              | 191               | 242              | 123               | 122             | 82               | 101               | 151             | 112             | 144               | 1 418             |  |  |  |       |

Source: Les données recueillies par nos questionnaires d'enquêtes

#### Commentaire :

De ce tableau nous notons que les personnes se trouvant dans l'intervalle d'âge inférieur ou égal à 40 ans, suivant leur Etat civil et résidence, nous

trouvons qu'en totalité les mariés sont à 495, les célibataires sont à 336, trois divorcés avec 13 veufs. Aux personnes se trouvant dans l'intervalle d'âge inférieur à 41 et supérieur ou égal à 55 ans, suivant leur Etat civil et résidence, nous trouvons qu'en totalité les mariés sont à 344, les célibataires sont à 45, douze divorcés avec 27 veufs.. Et Aux personnes se trouvant dans l'intervalle d'âge supérieur à 55 ans, suivant leur Etat civil et résidence, nous trouvons qu'en totalité les mariés sont à 100, les célibataires sont à 6, Onze divorcés avec 26 veufs.

**Tableau 7 : Perception des assujettis sur l'IRL en ville de Butembo**

| QUESTIONS                                                                                        |                   | STATUT DE L'ENQUETE |           | STATUT DE L'ENQUETE (En %) |           | Total       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------|----------------------------|-----------|-------------|
|                                                                                                  |                   | Propriétaire        | Locataire | Propriétaire               | Locataire |             |
| Connaissez -vous en quoi consiste l'IRL?                                                         | Oui               | 288                 | 216       | 57,14                      | 42,86     | <b>504</b>  |
|                                                                                                  | Non               | 990                 | 1342      | 42,45                      | 57,55     | <b>2332</b> |
| Sur vos biens en locations, payez-vous l'IRL?                                                    | Oui               | 190                 | 152       | 55,56                      | 44,44     | <b>342</b>  |
|                                                                                                  | Non               | 1088                | 1406      | 43,62                      | 56,38     | <b>2494</b> |
| Est-ce que c'est vous même qui déclarez et liquidez les impôts sur vos biens donnés à location ? | Oui               | 156                 | 126       | 55,32                      | 44,68     | <b>282</b>  |
|                                                                                                  | Non               | 34                  | 26        | 56,67                      | 43,33     | <b>60</b>   |
| Le montant de l'IRL est-il conformes aux règlements?                                             | Oui               | 134                 | 116       | 53,60                      | 46,40     | <b>250</b>  |
|                                                                                                  | Non               | 56                  | 36        | 60,87                      | 39,13     | <b>92</b>   |
| Comment payez-vous l'impôt sur le revenu locatif ? (Quel canal)                                  | Par Banque        | 146                 | 102       | 58,87                      | 41,13     | <b>248</b>  |
|                                                                                                  | Canal du taxateur | 44                  | 50        | 46,81                      | 53,19     | <b>94</b>   |
| Le prix de location tient-il compte de l'IRL ?                                                   | Oui               | 258                 | 148       | 63,55                      | 36,45     | <b>406</b>  |
|                                                                                                  | Non               | 1020                | 1410      | 41,98                      | 58,02     | <b>2430</b> |
| Faites-vous des arrangements avec les taxateurs pour l'IRL ?                                     | Oui               | 34                  | 26        | 56,67                      | 43,33     | <b>60</b>   |
|                                                                                                  | Non               | 156                 | 126       | 55,32                      | 44,68     | <b>282</b>  |

### Commentaire :

A partir de ce tableau, les analyses nous montrent que 990 soit 42,45% des bailleurs ne savent pas l'IRL et 1342 soit 57,55% des locataires ; 1088 soit 43,62% des bailleurs ne paient pas l'IRL ainsi que 1406 soit 56,38% des locataires ; aux bailleurs tout comme aux locataires qui savent l'existence de l'IRL, 34 soit 56,67% des bailleurs ne déclarent et ne liquident pas cet impôt et 26 soit 43,33% des locataires.

Notons que 56 soit 60,87% des bailleurs pensent que le montant de l'IRL n'est pas conforme et 36 soit 39,13% des locataires ; 44 soit 58,87% de bailleurs paient cet impôt par le canal de taxateur et 50 soit 53,19% de locataires ; 1020 soit 41,98% de bailleurs ne tiennent pas compte de l'IRL pour déterminer le prix de location ; 156 soit 55,32 de bailleurs font des arrangements avec le taxateurs pour l'acquittement de l'IRL et 126 soit 44,68% de locataires.

Face au fléau constaté à partir de nos analyses ci-dessus, nous pensons que si les décideurs politiques voient les choses de la même manière que nous, alors faces aux forces, aux faiblesses, aux opportunités ainsi qu'aux menaces ; il est évident de prendre une décision vis-à-vis de la conjoncture actuelle de la ville de Butembo, ainsi la réduction du taux d'imposition serait envisageable pour accroître les recettes issues de l'impôt sur les revenus locatifs car la base imposable de ce dernier sera déjà élevée et à ce sens, les gens viendront déclarer d'eux-mêmes.

## CONCLUSION

Au terme de nos investigations qui avaient pour objectif de relever les obstacles à l'ordonnancement et les défis à considérer pour le recouvrement de l'impôt sur les revenus locatifs en ville de Butembo pour permettre au service fiscal de maximiser ses recettes fiscales nous constatons que les responsabilités incombent l'administration fiscale et aux assujettis. L'administration est appelée à réajuster son rôle, à travers des réformes par exemple et les assujettis doivent faire montre de plus de civisme fiscal.

Une bonne stratégie de réforme, nécessite des connaissances techniques et des ressources humaines suffisantes et qualifiées afin d'appliquer efficacement les textes, de mobiliser les financements nécessaires et de procéder aux modifications complémentaires indispensables du cadre juridique et de la politique fiscale.

La séparation des fonctions entre les agents du fisc doit être envisageable en définissant qui fait quoi et quand.

Installer la confiance et apporter la preuve de l'efficacité de l'action publique (pour que l'impôt fonctionne, les citoyens doivent avoir confiance dans leur gouvernement ; ils doivent avoir la preuve que l'argent qu'ils ont durement gagné est investi de manière judicieuse et qu'à terme, ils bénéficieront des projets financés par le contribuable. Pour cela, les dépenses publiques doivent être transparentes.

Privilégier la simplicité ; une fiscalité complexe entretient la culture de l'évasion et est la porte ouverte à la corruption. Notons également que la simplicité du code des impôts peut inciter les contribuables à rejoindre le secteur formel imposable.

Prendre le virage numérique ; plus le régime fiscal est simple, plus l'introduction du paiement électronique des impôts est aisée.

Le renforcement des équipes des terrains doit provenir d'un certain nombre des critères (les compétences et expériences, la qualification).

**BIBLIOGRAPHIE**

1. BELTRAND, L.M., *Science et Technique fiscale*, Paris, PUF, 1984.
2. BERRE, J.L., *La procédure fiscale contentieuse*, Aix, 1977.
3. BOUVIER M., *Introduction au droit fiscal général et à la théorie de l'impôt*, 14<sup>ème</sup> éd. Lextenso, LGDJ, Paris, 2020.
4. DORRIS J.-C., *Procès équitable et contentieux du recouvrement*, PUF, 2002.
5. Edit n°002/2015 du 22 /12/2015 modifiant et complétant l'Edit n°001/2014 du 03 juillet 2014 fixant la nomenclature et les règles relatives aux taux des impôts, droits, taxes et redevances de la province du nord Kivu.
6. GESVAL, *Fiscalité et croissance économique*, Réformes Economiques, 2009.
7. JEZE, G., *Traité des finances publiques*, Dalloz, Paris, 1972.
8. KALONJI, T.-G.M., *Précis de droit fiscal congolais*, éd. Saarbrucken, 2014.
9. MICHEL, J., *Le contrôle de l'administration fiscale par le juge : entre nécessité de l'impôt et garantie du contribuable*, UDK primljeno, Paris, 2016.
10. VARIAN, H., *Intermediate microeconomics*, New York: norton company, 2010.