

Législation et réglementation
Lois Fiscales – Contribution Foncière des Propriétés Bâties

**DÉCRET SUR LA CONTRIBUTION FONCIÈRE
DES PROPRIÉTÉS BÂTIES**

SOMMAIRE

	Préambule
Chapitre I	Définition [Article 1]
Chapitre II	Assiette de l'Impôt [Articles 2 à 9]
Chapitre III	Exemptions [Articles 10 à 11]
Chapitre IV	Liquidation de l'Impôt [Articles 12 à 22]
Chapitre V	Pénalités et Amendes [Articles 23 à 28]
Chapitre VI	Dispositions Générales [Articles 29 à 37]
	Signatures

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

RÉPUBLIQUE D'HAÏTI

DÉCRET

Jean-Claude DUVALIER

- Vu les articles 90, 93 et 147 de la Constitution;

- Vu l'arrêté du 13 Octobre 1932 et le Décret-Loi du 14 Octobre 1941 confiant à l'Administration Générale des Contributions la perception des impôts et taxes communaux;
- Vu les Décrets-Lois des 11 Janvier 1936 et 31 Août 1942 assurant un prompt recouvrement des recettes internes et communales;
- Vu le Décret-Loi du 9 Décembre 1938 et la loi du 26 Mai 1971 sur la Caisse d'Assistance Sociale;
- Vu la loi du 27 Juillet 1951 sur l'Institution Communale;
- Vu la loi du 24 Novembre 1959 créant la Contribution de Solidarité;
- Vu la loi du 8 Août 1961 instituant la Contribution Foncière des Propriétés Bâties;
- Vu le Décret du 26 Octobre 1961 réorganisant l'Administration Générale des Contributions;
- Vu le Décret du 14 Septembre 1964 modifié par celui du 4 Novembre 1974 sur la Contribution Foncière;
- Vu la loi du 26 Août 1969 relative à la Carte d'identité;
- Vu la loi du 30 Août 1978 sur le Budget et la Comptabilité Publique;
- Vu le Décret du 29 Novembre 1978 se rapportant au Droit de Timbre ;
- Vu le Décret de la Chambre législative en date du 19 Septembre 1978 suspendant les garanties prévues aux articles 17, 18, 19,20,25,31,34,48,50,70,71,72,93 (dernier alinéa), 95 105,, 112, 113, 122 (2^{ème} alinéa), 125 (2^{ème} alinéa), 131,133,134,135,137,141,150,151,155,193 et 198 de la Constitution et accordant Pleins Pouvoirs au Chef du Pouvoir Exécutif pour lui permettre de prendre jusqu'au deuxième lundi d'Avril 1979, par Décrets ayant force de Lois, toutes les mesures qu'il jugera nécessaires à la sauvegarde de l'intégrité du Territoire National et la Souveraineté de l'État, à la consolidation de l'Ordre et de la Paix, au maintien de la stabilité économique et financière de la Nation, à l'approfondissement du bien-être des populations rurales et urbaines, à la défense des intérêts généraux de la République;
- Considérant qu'il importe de fixer les règles indispensables à une imposition rationnelle des Propriétés Bâties tout en assurant à l'Administration Générale des Contributions les moyens d'arriver à un prompt recouvrement et à un meilleur contrôle des recettes provenant de cette source;
- Considérant qu'en vue d'assurer le relèvement des communes, il importe de prendre des mesures de nature à favoriser la décentralisation-;
- Considérant la haute portée sociale de la nouvelle politique de l'habitat mise en place et qui constitue l'un des objectifs prioritaires du Gouvernement de la République;
- Considérant qu'il y a lieu d'encourager tous ceux qui investissent dans cette activité en adoptant en leur faveur un tarif spécial d'imposition locative;
- Considérant qu'il convient en conséquence d'abroger les Décrets des 14 Septembre 1964 et 4 Novembre 1974 et de les remplacer par de nouvelles dispositions plus conformes aux exigences du développement économique;
- Sur le rapport des Secrétaires d'État des Finances et des Affaires Économiques, de l'intérieur et de la Défense Nationale;
- Et après délibération en Conseil des Secrétaires d'État;

DÉCRÈTE

CHAPITRE I : DÉFINITION

Article 1 :

La Contribution Foncière des Propriétés Bâties est un impôt réel communal basé sur la valeur locative de tout immeuble.

La valeur locative est le prix auquel l'immeuble est loué ou celui auquel il peut être loué.

CHAPITRE II: ASSIETTE DE L'IMPÔT

Article 2 :

Tout immeuble pouvant abriter des personnes ou des biens, occupé ou non habité par son propriétaire ou en location, est assujéti à la Contribution Foncière des Propriétés Bâties selon sa valeur locative brute ou l'estimation locative annuelle d'après le barème ci-dessous :

Jusqu'à Gdes 2,400.00	6%
De 2,401.00 à 3,300.00	7%
De 3,301.00 à 7,200.00	8%
De 7,201.00 à 9,600.00	9%
De 9,601.00 à 12,000.00	10%
De 12,001.00 à 14,400.00	11%
De 14,401.00 à 16,800.00	12%
De 16,801.00 à 19,200.00	13%
De 19,201.00 à 21,600.00	14%
Au-dessus de 21,600.00	15%

Article 3 (modifié comme suit par le Décret du 23 Décembre 1981) :

Néanmoins, n'est pas assujéti à la Contribution Foncière des Propriétés Bâties l'immeuble situé dans les villes et bourgs, occupé par son propriétaire et dont l'estimation annuelle est inférieure à Gdes 480.00.

Il en est de même de l'immeuble situé dans les sections rurales, occupé par son propriétaire et dont l'estimation locative annuelle est inférieure à Gdes 900.00.

Article 4 :

Toute construction inachevée et occupée en partie fera l'objet d'une estimation provisoire. Cette estimation sera révisée progressivement jusqu'à l'achèvement de la construction.

Article 5 :

Toutes nouvelles constructions d'immeubles érigées dans les villes autres que Port-au-Prince et Pétiön-Ville bénéficieront d'une réduction d'impôt de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties dans l'ordre suivant :

- 1ère année 75 % du montant de l'impôt
- 2ème année 50 % du montant de l'impôt
- 3ème année 25 % du montant de l'impôt
- A partir de la 4ème année, l'impôt sera dû en totalité.

Article 6 :

Les immeubles loués meublés bénéficieront d'une réduction de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties en proportion de la valeur des meubles meublant sans que cette réduction ne soit supérieure à un tiers du montant annuel de l'impôt.

Article 7 :

Le propriétaire ou le mandataire et l'occupant - que ce dernier soit fermier, locataire ou usufruitier - sont solidairement responsables du paiement de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties.

En pareil cas, la quittance délivrée par l'Office des Contributions à l'occupant pour compte du propriétaire ne pourra jamais être contestée par ce dernier et son montant sera déduit des loyers.

Article 8 :

Les constructions érigées sur des terrains affermés de l'Etat sont assujetties à la Contribution Foncière des Propriétés Bâties.

Article 9 :

Exceptionnellement, tout immeuble comportant plusieurs appartements mis en location bénéficiera d'une réduction de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties dans l'ordre de 50 % si ces appartements sont loués meublés et de 30 % s'ils sont loués non meublés. Aux termes du présent décret, le mot "appartement" s'entend d'un ensemble comprenant au moins une chambre à coucher, une salle à manger - office et une toilette.

CHAPITRE III: EXEMPTIONS

Article 10 :

Sont exempts de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties les immeubles appartenant :

- a. à l'Etat et aux Communes;
- b. à l'Église catholique ou aux autres cultes reconnus par l'Etat et non productifs de revenus;
- c. aux Associations sans but lucratif s'occupant d'œuvres religieuses, scientifiques, sociales ou philanthropiques qui sont dotées de la personnalité civile;
- d. aux congrégations, syndicats ou associations culturelles non productifs de revenus;
- e. ceux appartenant en propre aux Ambassades ou aux Consulats et exclusivement affectés aux bureaux de ces ambassades ou consulats ou au logement d'agents diplomatiques ou consulaires. Cette exonération n'est consentie que sous réserve de réciprocité.

Article 11 :

Sont également exempts de la Contribution Foncière, les propriétaires dirigeant dans leurs propres immeubles un établissement d'enseignement reconnu d'utilité publique.

CHAPITRE IV: LIQUIDATION DE L'IMPÔT

Article 12 :

Il est fait obligation à tous propriétaires d'immeubles ou à leurs mandataires d'acheminer à l'Administration Générale des Contributions à partir du 1er Juillet jusqu'au 30 Septembre de chaque exercice fiscal, la déclaration de la valeur locative annuelle ou de l'estimation locative annuelle de leurs immeubles.

Sont exempts de cette déclaration, les immeubles appartenant à l'Etat et aux Communes, aux Ambassades et Consulats conformément aux alinéas a) et e) de l'article 10 ci-dessus.

Article 13 :

Cette déclaration dûment signée par le contribuable, comportera les renseignements suivants :

1. Le nom du propriétaire;
2. Le nom de l'occupant (propriétaire, locataire, fermier, usufruitier);
3. La rue où se trouve situé l'immeuble;
4. Le numéro de la maison;
5. Le montant de l'estimation locative annuelle ou de la valeur locative annuelle;
6. Le numéro du dernier récépissé de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties.

Article 14 :

En l'absence du propriétaire de l'immeuble ou de son mandataire, cette déclaration pourra être faite par l'occupant.

Article 15 :

L'Administration Générale des Contributions pourra, sans préavis, envoyer des Inspecteurs en vue de vérifier la déclaration produite par le contribuable.

Article 16 (modifié comme suit par le Décret du 23 Décembre 1981) :

Un recensement général sera entrepris au moins tous les trois (3) ans par l'Administration Communale conjointement avec l'Office des Contributions, en vue de l'enrôlement des nouvelles constructions, et, s'il y a lieu de la révision des anciennes estimations. Cependant, tout enrôlement ou révision devenu nécessaire en cours d'exercice pourra être entrepris à n'importe quel moment, par l'Administration Générale des Contributions.

Le contribuable dont l'immeuble aura été recensé se présentera au Bureau des Contributions avec la fiche qui lui sera délivrée par les Inspecteurs dans un délai ne

dépassant pas les cinq (5) jours ouvrables, en vue de la détermination de la valeur de son immeuble.

Faute par lui de se présenter dans le délai imparti, la valeur locative sera d'office déterminée selon les données dont dispose l'Administration Générale des Contributions.

En cas de refus ou d'incapacité de signer, mention en sera faite sur la déclaration; cette déclaration fera foi en justice jusqu'à preuve contraire.

ARTICLE 17 :

Pour déterminer la valeur locative annuelle des immeubles en location, les représentants des Contributions et ceux de l'Administration Communale se feront communiquer les baux à ferme, ou reçus de loyer en vertu desquels sera complétée la déclaration prévue à l'article 12 du présent Décret. À défaut de ces pièces, la valeur locative annuelle sera déterminée conformément aux articles 6 et 16 du présent Décret.

En cas de refus ou d'incapacité de signer, mention en sera faite sur la déclaration.

Cette déclaration fera foi en justice jusqu'à preuve contraire.

Article 18 :

Sera, néanmoins écarté tout contrat de louage de maison conclu en raison de circonstances spéciales, telles que celles ayant trait au caractère précaire de l'occupant, à la parenté des parties contractantes, à des collusions d'intérêts, aux compensations pour grosses réparations ou autres travaux à effectuer par le locataire ou lorsque le prix qui y figure n'est pas en rapport avec le cours actuel des loyers. Dans ce cas, la valeur locative sera déterminée comme il est stipulé à l'article suivant.

Article 19 :

La valeur locative des immeubles occupés par leur propriétaire pourra être déterminée par les représentants des Contributions et de l'Administration Communale, soit par comparaison avec d'autres immeubles dont le loyer aura été régulièrement constaté ou sera notoirement connu soit par voie d'appréciation, soit en considérant UN QUART POUR CENT (1/4 %) de la valeur vénale de l'immeuble comme loyer mensuel, ce, sur présentation du cahier des charges.

Article 20 :

En cas de désaccord entre les parties, il sera formé une commission spéciale d'évaluation composée de l'intéressé ou de son mandataire, d'un Représentant du Département des Finances et des Affaires Economiques, d'un Représentant de l'Administration Communale, d'un Inspecteur des Contributions, d'un Ingénieur des Travaux Publics qui procédera à une nouvelle expertise de l'immeuble.

Les prévisions de l'article 19 du présent décret serviront de base à la Commission pour cette nouvelle estimation.

Article 21 :

Les propriétaires ou leurs représentants sont obligés de déclarer à l'Administration Générale des Contributions toutes nouvelles constructions, reconstructions, additions de constructions, survenues au cours de l'exercice et augmentant la valeur de l'immeuble en vue de leur enrôlement ou des modifications à apporter au rôle.

Dans ce cas, la Contribution Foncière des Propriétés Bâties sera réclamée pour le nombre de mois restant à courir jusqu'à la fin de l'exercice. Faute par eux de s'y soumettre, ils seront astreints à payer la totalité de l'exercice, les surtaxes et tous autres frais, le cas échéant.

Article 22 :

Un délai expirant au 30 Septembre est accordé au contribuable pour présenter à l'Office des Contributions toutes réclamations devant entraîner une diminution de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties. Compte en sera tenu à l'élaboration du rôle du prochain exercice.

CHAPITRE V: PÉNALITÉS ET AMENDES

Article 23 :

La Contribution Foncière des Propriétés Bâties est due pour l'intégralité de l'exercice, à partir du 1er Octobre de chaque année. Elle peut être payée jusqu'au 31 mars sans surtaxe. Passé ce délai, le contribuable acquittera une surtaxe de 5 % du montant total de la susdite contribution, par mois ou fraction de mois de retard, sans que le montant de la surtaxe ne dépasse celui de l'impôt.

Cependant, les poursuites prévues à l'article 29 du décret du 26 Octobre 1961 pourront être entreprises à n'importe quel moment par l'Office des Contributions, contre les retardataires, conformément aux décrets-lois des 11 Janvier 1936 et 31 Août 1942, assurant un prompt recouvrement des Recettes et Communales.

Article 24 :

Dès signification de la contrainte, dans les conditions stipulées au deuxième alinéa de l'article 23 ci-dessus, l'Office des Contributions procédera, en cas de non paiement immédiat de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties, de la surtaxe et des frais, à la saisie des marchandises et des effets mobiles appartenant au propriétaire ou à l'occupant jusqu'à concurrence des valeurs dues sans que le susdit Office ne soit obligé de remplir d'autres formalités.

Article 25 :

L'Administration Générale des Contributions aura la faculté, soit de transporter les objets saisis dans ses dépôts aux risques et périls du contribuable et à ses frais, soit de les confier à la garde du saisi. Dans l'un et l'autre cas, copie du procès-verbal de saisie, dressé par l'huissier exploitant, sera remise à la partie saisie qui signera l'original. En cas de refus ou d'incapacité, mention en sera faite.

Article 26 :

Le saisi aura un délai de quinze (15) jours pour s'acquitter intégralement. A l'expiration de ce délai, les objets saisis pourront être vendus.

Après défalcation du montant de l'impôt et de tous les frais généralement quelconques, le solde de la vente, s'il y en a, sera déposé à la Caisse des Dépôts et Consignations de l'Office des Contributions, aux ordres du saisi.

Article 27 :

Sera passible d'une pénalité de 30% du montant principal de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties (C.F. P. B.), recouvrable par voie de contrainte, tout propriétaire ou son mandataire qui n'aura pas acheminé sa déclaration à l'Office des Contributions dans le délai prévu à l'article 12 du présent décret.

Article 28 :

Toute fausse déclaration entraînera une pénalité de 50 % du montant principal de la Contribution Foncière, recouvrable par voie de contrainte.

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 29 :

Les créances de la Commune pour taxes, impôts et contributions sont privilégiées.

Ce privilège qui porte sur la généralité des meubles et effets du contribuable en quelque lieu qu'ils se trouvent, s'exercera avant tous autres, excepté celui de l'Etat.

Article 30 :

L'inscription hypothécaire sera prise de droit sur tout immeuble dont la Contribution Foncière des Propriétés Bâties n'aura pas été payée.

La radiation de cette inscription est subordonnée à la présentation au Conservateur des Hypothèques du certificat prévu au premier alinéa de l'article 31 ci-dessous. Cette pièce servira de mainlevée.

Article 31 :

Aucune vente d'immeubles, aucun acte hypothécaire ou autre relatif aux droits immobiliers ne seront reçus par les Notaires, si l'intéressé ne communique un certificat de l'Office des Contributions attestant que l'immeuble n'est grevé d'aucune charge.

Ce certificat, dont il sera fait mention dans l'acte notarié, sera délivré sans frais par l'Office des Contributions.

Article 32 :

Le Notaire qui aura contrevenu aux dispositions de l'article précédent sera condamné par le Tribunal Correctionnel à la requête du Directeur Général des Contributions, à cinq

cents gourdes (Gdes 500.00) d'amende pour chaque acte, recouvrable par voie de contrainte, conformément à l'article 9 de la loi du 31 Août 1942.

En cas de récidive, la peine sera doublée et le Notaire destitué.

Article 33 :

Aucun acte translatif ou déclaratif du droit de propriété ne sera reçu par le Bureau de l'Enregistrement et de la Conservation Foncière s'il n'est accompagné du certificat prévu au premier alinéa de l'article 31 du présent décret.

Article 34 :

Toutes les procédures, toutes les opérations relatives au recouvrement de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties, déjà entamées par l'Administration Générale des Contributions seront poursuivies conformément au présent décret.

Article 35 :

Toute quittance émise en recouvrement de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties est assujettie au droit de timbre prévu par la loi.

Article 36 :

La présentation de la Carte d'identité est requise à l'occasion du paiement de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties et le taux appliqué selon la loi.

Article 37 :

Conformément à la loi du 30 Août 1978 sur le Budget et la Comptabilité Publique, les valeurs provenant de la perception de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties dans le présent décret, seront versées à la Banque Nationale de la République d'Haïti, au compte du Trésor Public, la répartition de ces valeurs devant être faite par le Département des Finances et des Affaires Economiques.

Donné au Palais National, à Port-au-Prince, le 5 Avril 1979, An 176ème de l'Indépendance.

Par le Président :

Jean-Claude DUVALIER

- Le Secrétaire d'État des Finances et des Affaires Économiques : Emmanuel BROS
- Le Secrétaire d'État de l'intérieur et de la Défense Nationale ; Dr. Achille SALVANT;
- Le Secrétaire d'État de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et du Développement Rural : l'Agronome Édouard BERROUET;
- Le Secrétaire d'État de la Justice : Me. Ewald ALEXIS;

- Le Secrétaire d'État du Commerce et de l'Industrie : Guy BAUDUY;
- Le Secrétaire d'État du Travail et des Affaires Sociales : Hubert DE RONCERAY;
- Le Secrétaire d'État des Affaires Étrangères et des Cultes : Gérard DORCELLY;
- Le Secrétaire d'État de la Coopération et de l'Information : Dr. Rony GILOT;
- Le Secrétaire d'État des Mines et des Ressources Énergétiques : Henri P. BAYARD
- Le Secrétaire d'État des Travaux Publics, Transports et Communications : Ingénieur Pierre ST. COME
- Le Secrétaire d'État de la Santé Publique et de la Population : Dr. Willy VERRIER;
- Le Secrétaire d'État de l'Éducation Nationale : Dr. Raoul PIERRE-LOUIS;
- Le Secrétaire d'État du Plan : Raoul BERRET.