

La perception de l'impôt sur les revenus locatifs dans la Commune de Kasa-vubu sur le développement de Kinshasa : Faits et contraintes

Collection of the tax on rental income in the Commune of Kasa-vubu on the development of Kinshasa: Facts and constraints

Placide Macaire KUMPEL, (Attaché de Recherche, doctorant)
Christelle NKANOME, (Attaché de Recherche)

Département de l'Economie rurale
Centre de Recherche en Sciences Humaines, Kinshasa, République Démocratique du Congo

Dieudonné M. KINWA, (Attaché de Recherche)

Département de Géopolitique, Géostratégie, Environnement et Aménagement du Territoire
Centre de Recherche en Sciences Humaines, Kinshasa, République Démocratique du Congo

Miss KIADIAKALENGI, (Assistant de Recherche 2ème Mandat)
Rosette Ngeleka KAPINGA, (Assistante de Recherche 2ème Mandat)
Laurianne MOKUBAFUNA, (Assistante de Recherche 2ème Mandat)

Département de l'Economie rurale
Centre de Recherche en Sciences Humaines, Kinshasa, République Démocratique du Congo

Edgard MAKUNZA, (Professeur Ordinaire, Enseignant-chercheur)
Faculté d'Economie et développement
Université Catholique du Congo, République Démocratique du Congo

Adresse de correspondance :	Centre de Recherche en Sciences Humaines, République Démocratique du Congo. Département de Recherche en Economies et Finances B.P.3474 Kinshasa-Gombe Téléphone : +243 840293410 /+243 819572971
Déclaration de divulgation :	Les auteurs n'ont pas connaissance de quelconque financement qui pourrait affecter l'objectivité de cette étude et ils sont responsables de tout plagiat dans cet article.
Conflit d'intérêts :	Les auteurs ne signalent aucun conflit d'intérêts.
Citer cet article	KUMPEL, P. M., et al.,. (2024). La perception de l'impôt sur les revenus locatifs dans la Commune de Kasa-vubu sur le développement de Kinshasa : Faits et contraintes. <i>International Journal of Accounting, Finance, Auditing, Management and Economics</i> , 5(12), 427-443. https://doi.org/10.5281/zenodo.14288714
Licence	Cet article est publié en open Access sous licence CC BY-NC-ND

Received: October 08, 2024

Accepted: November 30, 2024

La perception de l'impôt sur les revenus locatifs dans la Commune de Kasa-vubu sur le développement de Kinshasa : Faits et contraintes.

Résumé

Cet article met en évidence la perception de l'impôt sur les revenus locatifs dans la commune de Kasa-vubu. L'objectif poursuivi est d'identifier et analyser les faits et contraintes liées à l'IRL en vue d'en évaluer l'impact sur le développement durable de ladite Commune.

Pour mener cette étude, nous avons recouru aux méthodes fonctionnelle et analytique, couplée de la recherche documentaire et de l'observation. Un échantillon aléatoire de 70 sujets a constitué la base de cette recherche. La collecte des données s'est faite moyennant un questionnaire d'enquête et un entretien avec quelques personnes-ressources. L'analyse des données s'est fait grâce à l'apport de l'outil informatique dont le logiciel Epi data 3.1 a servi à l'encodage des données et le SPSS 20 pour les statistiques.

Les résultats obtenus indiquent que l'IRL est opérationnel dans le système fiscal budgétaire de la commune de Kasa-Vubu, dont plusieurs maisons sont en location. Parmi lesquelles, celles à deux pièces (39, 6%), à une pièce (37,7%) et à plus de trois (20,8%). Les recettes sur l'IRL sont faibles. Ce taux était de 20 % en 2023. 39% seulement des bailleurs enquêtés s'efforcent de payer leur IRL contre 61% qui évitent de le faire. Conscient que l'IRL peut contribuer au développement à la commune, des propositions ont été émises en plus de suggestions pour application et amélioration de l'assiette fiscale de cette commune.

Mots-clés : Perception, impact, impôt sur les revenus locatifs, développement urbain, Kinshasa

Classification JEL : E63, J68, P43

Type de l'article : Recherche empirique

Abstract

This article highlights the collection of tax on rental income in the commune of Kasa-vubu. The aim is to identify and analyse the facts and constraints associated with the IRL in order to assess its impact on the sustainable development of the Commune.

To carry out this study, we used functional and analytical methods, combined with documentary research and observation. A random sample of 70 subjects formed the basis of this research. Data was collected using a survey questionnaire and interviews with a number of resource persons. The data was analysed using computer tools, including Epi data 3.1 for data encoding and SPSS 20 for statistics.

The results indicate that the IRL is operational in the budgetary tax system of the commune of Kasa-Vubu, where several houses are rented. These include houses with two rooms (39.6%), one room (37.7%) and more than three rooms (20.8%). Income from the IRL is low. This rate was 20% in 2023. Only 39% of lessors surveyed make an effort to pay their IRL, compared with 61% who avoid doing so. Aware that IRL can contribute to the development of the municipality, suggestions have been made for the application and improvement of the municipality's tax base.

Key words: Evaluation, impact, tax on rental income, development, Kinshasa

JEL Classification: E63, J68, P43

Paper type: Empirical research

1. Introduction

Il s'observe qu'aucune ville au monde ne se passe d'avoir une politique fiscale cohérente comme moyens d'action pour son développement durable et harmonieux (Giordano, 2003 ; Vito et Howell, 2001). La fiscalité en tant qu'un instrument de pouvoir et de gestion est au cœur de la mobilisation des ressources financières susceptibles de contribuer au développement des entités urbaines et territoriales d'une contrée.

Dans la perspective de trouver le financement des villes africaines qui ne cessent d'accroître et d'accueillir davantage des populations, De Calan et Coquart, (2013), renvoient les concernés à recourir au schéma de Thierry Paulais (2012), lequel schéma recommande à l'usage de la fiscalité, particulièrement à la fiscalité foncière pour mobiliser les fonds nécessaires pour répondre aux besoins des villes.

Ces besoins peuvent s'exprimer en termes d'infrastructures (énergie, télécommunication, voirie urbaine, eau ...) ou encore de la mise à niveau de quartiers déjà urbanisés et occupés ; d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'extension et de la création d'équipements économiques, etc., ont souligné ces auteurs. Hantem, (2023), qui prône lui aussi la fiscalité de développement, recommande à la fois aux États et aux villes d'Afrique « d'améliorer le rendement de la fiscalité et de la gestion financière des villes ».

Consciente du fait que les services fiscaux de l'État jouent un rôle prépondérant dans la mobilisation des recettes, et fort des dispositions de l'article 3 de la Constitution du 18 février 2006 en matière de la décentralisation financière ainsi que son corollaire la décentralisation fiscale, la ville-province de Kinshasa, a créé depuis 2008, la Direction Générale des Recettes de Kinshasa, en sigle «D.G.R.K.». Suivant l'Edit provincial n°001/08 du 22 janvier 2008, cette direction mobilise et gère les recettes relatives aux impôts, droits, taxes et redevances reconnus à la ville.

Quoique n'ayant pas une longue tradition de prélèvement de l'impôt sur les revenus locatifs, les kinois s'imprègnent de cette pratique et adhèrent à cette obligation légale en matière de mobilisation des recettes d'une entité urbaine ou une municipale. L'IRL est un instrument concret qui peut servir à booster de façon durable, le développement des agglomérations urbaines. (Ikas, 2001 ; Kimputu et al., 2021).

Ainsi, nous nous sommes interrogés sur la question de savoir ce que serait la ligne d'interventions de la DGRK ou de la commune de Kasa-vubu dans la perception de l'impôt sur les revenus locatifs, IRL en abrégé? Ce type de fisc répond-t-il réellement aux préoccupations d'une fiscalité de développement, lequel, contribuerait à l'amélioration du cadre de vie des ressortissants de cette municipalité de la ville de Kinshasa ? Existerait-il un mécanisme de contrôle et de la traçabilité de ces recettes ? Quels seraient le cas échéant, les obstacles devant lesquels, l'administration est butée et comment y remédier ?

En partant de l'hypothèse selon laquelle, les services attitrés à la perception du fisc sur les revenus locatifs à Kinshasa en général et dans la commune de Kasa-vubu en particulier sont opérationnels, l'objectif de cette étude est d'identifier et d'analyser les faits et contraintes liées à la perception de l'impôt sur les revenus locatifs au niveau de la Commune de Kasa-vubu, de la ville de Kinshasa en vue d'en évaluer sa contribution dans le développement durable de ce ressort, tel que perçu par Hamman et al., (2017).

À travers cet article, vu le caractère coercitif du droit fiscal en général et de l'IRL en particulier, l'évolution de l'IRL à Kinshasa ne peut s'appréhender qu'en fonction de plusieurs variables économiques. D'une part, la contrainte fiscale est un paramètre endogène. D'autre part, sachant que le droit fiscal évolue avec le temps et avec les comportements individuels, il nous est permis d'établir qu'il s'identifie à la Direction Générale des Recettes de Kinshasa comme institution à part entière.

2. Revue de littérature

2.1. Revue théorique

Les résultats récents de la littérature sur cette thématique montrent que de nombreuses réflexions existent sur le rapport entre la fiscalité et le développement. Le rôle de la fiscalité locale et le financement des projets de développement économique et social au niveau des agglomérations et collectivités territoriales sont évidents. (FMDV, 2014 ; Gold II, 2010).

Pisani-Ferry (2002) affirme que la fiscalité reste une solution à la recherche d'un problème pour répondre à certaines exigences d'un développement durable, que ce soit par l'incitation ou le financement. Pour leur part, Mertens et Ravn, (2013) ont montré que l'effet sur l'investissement est presque deux fois plus important lorsque la politique fiscale cible l'impôt sur le revenu plutôt que celui sur les sociétés.

De fait, parlant des dépenses publiques et la croissance économique, le travail de Nshue, (2014) comme d'autres auteurs, se sont intéressés aux effets des modalités de financement du déficit public (emprunt, impôt, seigneurage) sur l'équilibre global. ,pour ce faire, il y a lieu d'indiquer que les différents types de taxes peuvent avoir des effets très significatifs sur le déroulement de la croissance économique.

Les travaux de l'OCDE, (2016), relèvent le lien réel entre incidence fiscale et évitement fiscal. Néanmoins, au niveau local, une fiscalité plus accommodante attire de l'activité. La pratique de l'IRL doit donc s'accompagner de mesures anti-évitement sinon les recettes risquent d'être moindres qu'escomptées.

Les analyses théoriques menées par Mufundji, (2015) et Monteil, Roger-Vasselin et Meslin, (2023) ont admis un effet de l'impôt sur l'offre de logements locatifs. Il ressort que l'impôt sur les revenus locatifs tend à réduire l'offre de logements locatifs, dans la mesure où elle diminue les rendements des investissements immobiliers. Cela peut entraîner une hausse des loyers et une baisse de l'accessibilité au logement locatif.

Certains économistes tels Stiglitz, (1988) ; Benard et Alexiou, (1989) ont eu à souligner par le passé que l'impôt sur les revenus locatifs peut créer des distorsions économiques en favorisant l'accession à la propriété par rapport à la location, avec des coûts d'opportunité pour la société. D'autres, par contre, mettent l'accent sur les inefficacités liées à la capitalisation partielle de l'impôt dans les prix de l'immobilier (Tiebout, 1956; Scotchmer et al., 1993; Kuroda, 1994).

Sur le plan de la politique fiscale, quelques économistes-théoriciens portent leurs débats sur notamment les objectifs se rapportant sur l'équité, l'efficacité économique, le niveau optimal de taxation, les exonérations possibles, et la coordination avec d'autres impôts comme la taxe foncière. Parmi ceux-là, on citerait Monnier, (2006 et 2012) ; Bouvier (2012) et Koleva et Monnier (2009) qui ont planché sur la présence de dispositifs visant à encourager le respect des obligations fiscales par le contrôle et les pénalités d'une part, et les comportements "volontairement" respectueux des règles fiscales d'autre part, malgré des comportements "paradoxaux" qu'on peut observer.

Globalement, nous réalisons que la littérature théorique met en évidence les principaux enjeux économiques liés à l'imposition des revenus locatifs, tout en faisant ressortir la complexité des effets de civisme fiscal. L'identification des "coûts d'efficience" passe par trois catégories de coûts. Les "coûts d'administration" proprement dits comprennent l'ensemble des dépenses liées à la collecte des prélèvements : recherche de l'information, établissement de l'assiette et calcul des impôts à payer, confection de documentations, etc. Les "coûts de mise en conformité" sont encourus par les contribuables dans leurs démarches visant à se conformer à leurs obligations fiscales. Enfin, les "coûts de renforcement légal" sont encourus aussi bien par les contribuables que par l'administration fiscale.

Aussi, il appert du point de vue théorique que l'incidence de l'impôt sur les revenus locatifs est partagée entre les propriétaires et les locataires. Une partie de l'impôt est répercutée sur les loyers, ce qui réduit le revenu net des propriétaires, tandis qu'une autre partie est supportée

par les locataires sous forme de loyers plus élevés. L'ampleur de la répercussion dépend de l'élasticité de l'offre et de la demande de logements.

2.2. Éluclidation de la question de l'IRL

L'examen de la question de l'impôt sur les revenus locatifs dans la commune de Kasa-vubu est d'actualité dans la mesure où, la mobilisation des recettes par les entités politico-administratives, relève du système fiscal congolais. Kalonji, (2021), indique que ce système est déclaratif et cédulaire. Dans les études de Mirrlees, (1971), lui parle de l'arbitrage entre équité et efficacité et relève plus, l'aspect se rapportant au revenu non linéaire avec des taux marginaux nuls en bas et en haut de l'éventail des revenus et modestes.

Il convient de rappeler que la problématique de la fiscalité est récurrente dont Diamond et Mirrlees (1971) et Bealeu (2013) en avait déjà parlé. En effet, l'étude de la fiscalité dans l'économie publique positive recherche à sérier les conséquences économiques de l'impôt, tandis que l'économie publique normative vise à déterminer une configuration désirable du système fiscal ainsi que les contraintes publiques y relatives (Lumande, 2021). Le consentement à l'impôt apporte, à cet égard, une réponse au problème de la justification morale de la contrainte publique (Blake, 2002).

En RDC, le code général des impôts reprend, pour ce faire, tous les textes légaux, lois, actes ayant force de loi de l'exécutif central. Comme sus-évoqué dans les points précédents, l'IRL connu aussi, sous le nom de « impôt sur les revenus fonciers » est défini comme étant cet impôt qui s'applique aux propriétaires qui perçoivent des revenus de la location des biens immobiliers (Code Général des Impôts, 2007). L'IRL fait partie de l'impôt sur le revenu global du foyer fiscal.

À ce sujet, on note que les dispositions particulières applicables aux prescrits sur la redevance à l'impôt sur les revenus locatifs ont été créées par la loi N°83/004 du 23 février 1983, modifiée par le D.-L. N°109/2000 du 19 juillet 2000 et par la loi N°04/012 du 5 juillet 2004. Cependant, il sied de signaler que, conformément à l'article 204 alinéa 16 de la Constitution de la RDC de 2006, l'impôt sur les revenus locatifs est devenu une exclusivité des provinces. Les Edits portant sur les règles de fond de la fiscalité au plan provincial en font foi. C'est pourquoi, l'article 26 de l'Edit provincial n°005/2021 du 31 décembre 2021 portant réforme des procédures relatives à la perception des impôts, droits, taxes et redevances dus à la ville de Kinshasa, énonce que le propriétaire et/ou les bénéficiaires du loyer, le possesseur ou le titulaire d'un droit réel immobilier et le bénéficiaire du profit brut de la sous-location des bâtiments et terrains, sont redevables réels de l'impôt sur les revenus locatifs.

Selon Mboko, (2007), l'impôt sur les revenus locatifs est une imposition dont l'acte générateur est le contrat de bail (ou de location) signé entre un bailleur et son locataire. Il est essentiellement assis sur le revenu brut des bâtiments et terrains situés dans la ville de Kinshasa et sur le profit brut de la sous-location totale ou partielle des mêmes propriétés.

Le taux du loyer pour les localités de 1^{er} rang est fixé à 22% et 17% pour les 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories. Il est payable par cumulation des loyers de 12 mois de l'année, au plus tard le 1^{er} - février de l'année qui suit celle de la réalisation des revenus.

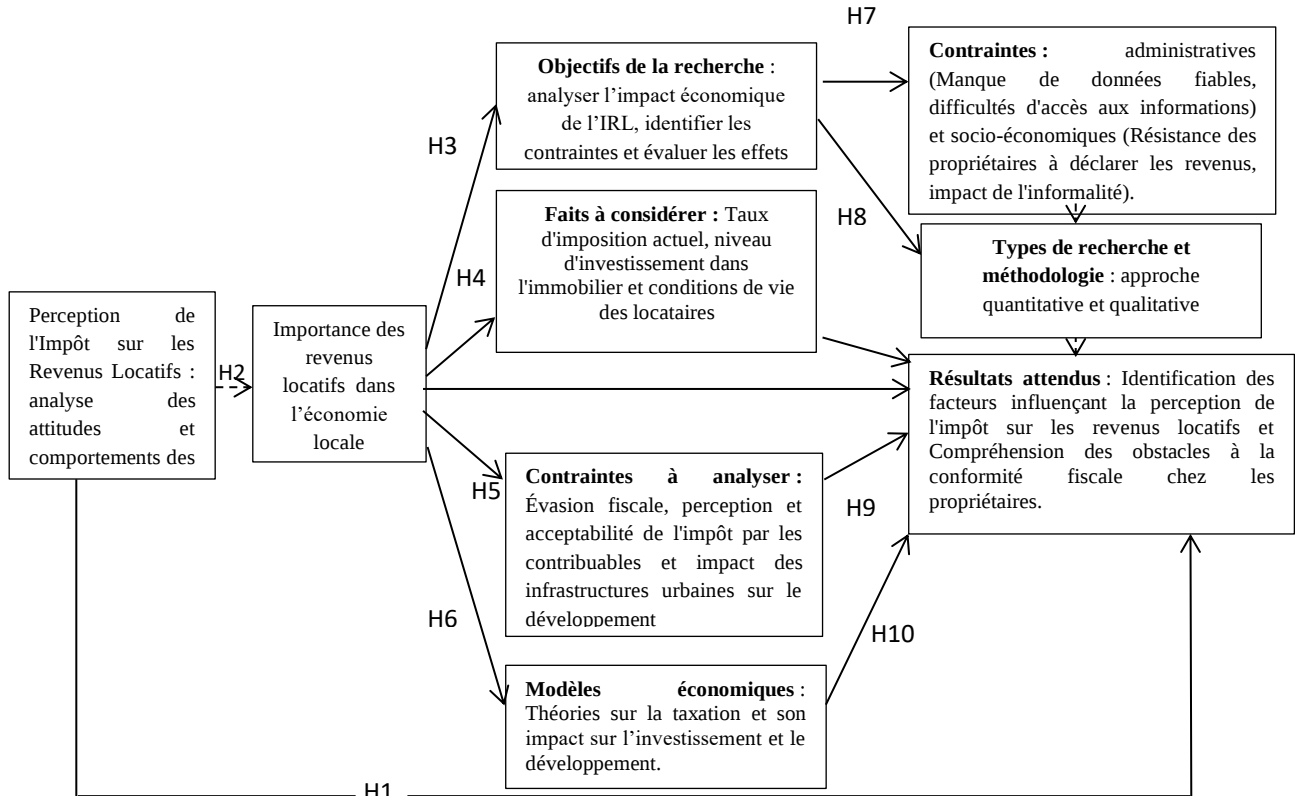
A la lumière des éléments relatifs à la législation congolaise sus-déclinée, sont redevables de l'impôt sur les revenus locatifs, les personnes physiques ou morales suivantes : (i) le propriétaire, le possesseur ou le titulaire d'un droit réel immobilier et (ii) le bénéficiaire du profit brut de la sous-location des bâtiments et terrains. Le taux de l'impôt étant fixé à 22% du revenu brut de la location ou du profit brut de la sous-location. (L'article 4 de la Loi n°83/004 du 23 février 1983).

De ce qui précède, quelques hypothèses ont été émises en vue de cerner la perception de l'IRL dans la commune de Kasa-vubu dans le développement de la ville province de Kinshasa : (i) les propriétaires des biens locatifs augmentent les loyers pour compenser le coût de l'impôt,

cette situation affecte négativement le pouvoir d'achat des locataires ;(ii) la perception et l'acceptabilité de l'impôt sur les revenus locatifs, varient en fonction du niveau de revenu des propriétaires, influençant leur conformité fiscale ; (iii) les contraintes administratives et réglementaires liées à la collecte de l'IRL, limitent son efficacité et son impact sur le développement local et (iv) la sensibilisation des propriétaires sur l'importance de l'impôt sur l'IRL améliore la conformité fiscale et stimule le développement économique local.

Ainsi, voici ci-dessous, une représentation schématique du modèle de recherche sous forme de figure (1). Ce schéma vise à illustrer les interactions clés entre ses différentes composantes et à visualiser la complexité de la recherche. Il sert de base pour la planification et la réalisation de l'étude.

Figure1 : Modèle de recherche sur l'impact de l'IRL à Kinshasa



Source : Auteurs

Les flèches indiquent des relations d'influence ou d'interaction entre les différents éléments. Par exemple, les « Faits à considérer » influencent l'analyse de l'impact économique, tout comme les « Modèles économiques » informent l'interprétation des résultats. Les contraintes administratives et socio-économiques influencent la méthodologie et les résultats de la recherche. La perception de l'impôt et l'importance des revenus locatifs sont des éléments clés pour comprendre l'impact global.

3. Milieu et méthodes

3.1. Sites d'étude

L'étude a été conduite dans la Commune de Kasa-vubu, située en plein centre de Kinshasa. Cette municipalité fut créée en 1945 et s'étend sur une superficie de 5,05 km², avec pour coordonnées géographiques, 4° 20' 33" Sud, 15° 18' 19" Est. (Lelo, 2011). Elle est l'une la plus remarquable de la ville de Kinshasa principalement par son plan urbanistique, ses constructions et par son dynamisme. Les différents quartiers qui composent cette agglomération, planifiée et structurée, ont de grandes parcelles et de larges avenues ponctuées

de ronds-points aménagés. (Fumunzanza, 2008 ; Kiwa Levoy, 2016). Cette municipalité est constituée de deux catégories de localités. Il s'agit de : localités classées de premier rang par la ville et celles de second rang. Le quartier ONL qui comprend le périmètre des avenues Libération - Kasa-vubu et Saio, est classé dans la catégorie des localités dites de premier rang. Tous les autres quartiers dont Anciens combattants, Assossa, Lodja, Lubumbashi, Salongo et Katanga, appartiennent au deuxième rang.

L'habitat de cette commune présente une architecture ordonnée marquée par des maisons en dur de type moderne avec un confort relatif. En bordure de grandes artères, s'observent des constructions de commerce et d'hôtels. Ce patrimoine immobilier offre à cette entité l'opportunité d'avoir des loyers de divers taux, lesquels constituent une des ressources budgétaires essentielles en recettes fiscales et de revenus de ces domaines.

3.2. Méthodes

3.2.1. Choix des méthodes et techniques

Pour réaliser cette étude, nous avons fait recours à deux méthodes, à savoir : les méthodes fonctionnelle et analytique. La première a consisté à expliquer les faits politiques par le rôle, la fonction qu'ils assument dans le système social auxquels, ils appartiennent (Rongere, 1971 ; Pinto et Grawitz, 1971), la seconde selon (Grawitz, 1986), nous a non seulement permis de comprendre la marche de notre raisonnement, mais d'analyser également l'environnement des contribuables de l'IRL, sujet qui est au centre de la présente étude.

Quant aux techniques, nous nous sommes servis de l'observation, de l'enquête par questionnaire et de l'entretien semi-structuré ainsi que de la recherche documentaire. Outre, la consultation des ouvrages et documents spécifiques, les observations directes ont porté sur les parcelles dont les maisons sont occupées à majorité par des locataires. L'enquête avait pour objectif de prendre en compte les aspects pouvant permettre à identifier : (i) le profil des bailleurs et locataires ; (ii) les conditions locatives et (iii) le mode de paiement de l'IRL dans la commune de Kasa-Vubu. Les entretiens avec eux ont été organisés avec le chef de ménage ou avec sa conjointe et vice versa.

3.2.2. Échantillonnage

Pour constituer l'échantillon de ce travail, l'unité de sondage était la parcelle. La Commune de Kasa-vubu compte 5.507 parcelles parmi lesquelles 4.381 parcelles résidentielles, 794 parcelles mixtes, 288 parcelles commerciales et 44 parcelles des confessions religieuses. (Anonyme, 2024). Aussi, il a été indispensable de se référer aux quartiers (unités primaires) et tirer dans chaque quartier qui forme la commune, 10 parcelles. Ainsi, notre échantillon était constitué de 70 enquêtés sur un total de 794. Ces enquêtes ont été tirées à partir d'une urne des numéros de parcelles de l'univers (échantillonnage aléatoire simple). La présente recherche a été menée durant une période de 3 mois, c'est-à-dire de février à avril 2024.

3.2.3. Analyse des données

L'analyse des données s'est faite moyennant l'apport de l'outil informatique dont le logiciel Epi data 3.1 a servi à l'encodage des données et le SPSS 20, pour les analyses statistiques. Ces analyses ont porté sur certaines des variables, retenues lors des enquêtes de terrain.

4. Résultats

4.1. Profils des enquêtes

Le profil des enquêtes s'est basé sur l'identification de quelques variables socioéconomiques capables d'influencer au niveau de la gestion **de loyer**, mais également sur les variables qui peuvent jouer sur leur paiement. Ces variables sont notamment : le statut vis-à-vis de maisons

d'habitations, la tranche d'âge, la profession de chef de ménage, la profession de la conjointe des répondants.

4.1.1. Statut des enquêtes

Les données de terrain sur le statut des enquêtes vis-à-vis de maisons d'habitations a montré que la majorité des enquêtes est composée des locataires, dans une proportion de 72,9% contre 27,1% des bailleurs. Cette situation s'explique par le fait que, les locataires étaient disponibles à répondre à nos questions que les bailleurs.

4.1.2. Tranches d'âge des enquêtes

Les enquêtes menées à ce sujet auprès des propriétaires de la parcelle soulignent une certaine prépondérance des personnes de plus de 50 ans, à hauteur 47,1% sur celles comprises entre 41 et 50 ans, à l'ordre de 38,6 %. Les restes d'entre eux, étant situés dans des propositions négligeables.

4.1.3. Profession de chefs de ménage et de leurs conjointes

Concernant la profession de chefs de ménage, sur les 100% des enquêtes, le résultat obtenu indique que 51,4% sont des fonctionnaires ; 31,4 % sont des commerçants et les autres professions réunies ne dépassent pas les 17 %.

Par ailleurs, pour ce qui est de la profession des conjointes de chefs de ménage, sur l'ensemble des interrogés, 52,9 % membres de cette variante sont des ménagères et 20 % exercent comme commerçantes. Les 27% autres se partagent les autres rubriques. En effet, les recettes provenant du commerce mené par les partenaires des enquêtés, permettent pour de nombreux locataires, à suppléer, le paiement de leurs loyers respectifs.

4.2. Liens entre bailleurs et locataires.

Étant donné que les bailleurs et les locataires sont les principaux acteurs sur ce qui concerne le paiement de l'impôt sur le revenu locatif, il est utile de se fixer sur les types des liens et/ou contraintes qu'il y a entre eux, lesquels, sont souvent déterminés suivant les conditions convenues par les deux parties.

4.2.1. Place du bailleur dans le système locatif kinois

Le système locatif de la ville de Kinshasa est régi par des normes et critères que le bailleur applique dans la cession d'une maison à louer par un tiers.

Dans la plupart de cas, les bailleurs s'en tiennent d'abord, à la garantie locative. Beaucoup des bailleurs ayant horreur des conflits insistent auprès de leurs locataires, le développement des relations de convivialité, surtout lorsqu'ils doivent partager le même espace d'habitation. De même, plusieurs bailleurs insistent également à la régularité du paiement de loyer selon le prix et la date convenue.

S'agissant de relations bailleur-locataire dans notre zone d'étude, il s'est observé de nos enquêtes que, sur les 100 % des bailleurs interrogés sur cette question, 84% affirment avoir une relation directe avec leurs locataires ; contre 16 % qui sont sans rapport avec les concernés.

4.2.2. Conflits entre bailleurs et locataires et modes de leurs règlements

Pour ce qui est des conflits entre les bailleurs et les locataires, les données d'enquête ont confirmé, effectivement, l'existence desdits conflits sur de terrain.

Outre, le non-respect des clauses du contrat de bail et parfois les questions d'éthique et de civisme sur le vivre ensemble, 57 % des locataires interrogés ont indexé les bailleurs comme étant à l'origine des conflits ; 18,5% d'enquêtes indiquent que les épouses des bailleurs sont

également une source des conflits et 24,5 % sont attribuées à leurs enfants, mais aussi à leurs voisins.

Puisque que tout désaccord entre bailleur et locataire mérite d'être résolu, l'on a noté selon les us et coutumes et même au regard du mécanisme de la juriste prudence, plusieurs modes de règlement des conflits qui sont envisagés. Il s'agit notamment du règlement à l'amiable entre deux parties ; la réconciliation de deux parties devant le chef de quartier, le transfèrement de la question qui pose problème devant les juridictions compétentes.

Pour résoudre les conflits avec leurs locataires, deux des trois modes sont plus utilisés, dont 80% des bailleurs interrogés disent qu'ils recourent au règlement à l'amiable et 20% préfèrent amener le contentieux devant le chef du quartier, pour une solution éventuelle.

4.2.3. Rôle du locataire dans le système locatif kinois

Le besoin d'appartements et/ou des maisons d'habitation à louer à Kinshasa, est un appât qui a toujours incité plusieurs personnes tant physiques que morales de construire des habitations à faire louer. Ce besoin est la base de l'explosion de l'immobilier à Kinshasa. Pour ce faire, le locataire demeure un acteur clé dans le système locatif kinois.

Comme les bailleurs, les locataires ont en référentiel, des exigences pour accepter l'offre d'octroi d'un logement auprès d'un quelconque bailleur. Parmi les critères, il y a : le choix du quartier qui est fonction de son accessibilité ; le type d'habitation, c'est-à-dire le bâti, sa morphologie assortie du nombre de pièces (chambres) ; le prix du loyer et le mode du paiement de ce loyer sont parmi les éléments qui entrent en ligne de compte, pour posséder un logement dans la ville province de Kinshasa. La commune de Kasa-vubu y est, aussi concernée.

A cet effet, par rapport au type de maison à louer, au prix et tout ce qui en ressort, les investigations menées dans cette commune ont donné ce qui suit :

- **Choix des types de maisons pour location**

Plusieurs types de maisons construites dans la commune de Kasa-vubu sont destinés à la location. 38,5% des locataires enquêtés habitent les maisons à deux pièces ; 40 % louent les maisons d'une pièce et 21,5% occupent les maisons de trois pièces et plus.

- **Prix (\$) à payer et les faits connexes**

D'emblée, il sied de signaler que les prix de loyer à Kinshasa, ne répondent à aucune mercuriale. Le marché est souvent conclu suivant le mode de gré à gré. Toutefois, les instances urbaines et municipales veillent à l'éthique et à l'équité dans ce secteur.

Le tableau n°1 donne un récapitulatif de prix (\$) estimatif, correspondant aux types de maisons qu'on rencontre à travers la commune de Kasa-vubu.

Tableau 1 : Prix (\$) mensuel estimatif correspondant aux types de maisons à louer

Paramètres statistiques	Type de loyer			
	Maison à une pièce	Maison à deux pièces	Maison à trois pièces	Maison à quatre pièces ou plus
Moyenne	30	80	100	200
Mode	35	80	150	220
Minimum	25	75	100	180
Maximum	80	120	220	450

Source : Nos enquêtes de terrain, 2024.

L'analyse du tableau sus-indiqué souligne la prépondérance des maisons à une pièce avec prix moyen de 30 dollars américains. Le prix le plus élevé de cette catégorie de maisons est 80 dollars américains. Les maisons à deux pièces valent 80 dollars américains, dont le prix maximum à payer est 120 dollars américains. Celles à trois pièces sont à 100 dollars

américains de prix moyen, avec prix maximum 220 dollars américains. Enfin, les maisons à quatre pièces ont pour prix moyen : 200 dollars américains avec comme plafond de 450 dollars américains.

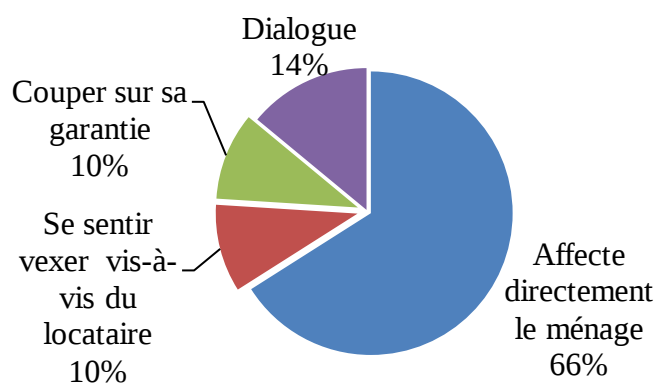
Quant à la fréquence sur le paiement mensuel du loyer, cette étude a montré que 66% des locataires s'acquittent régulièrement du paiement de leur loyer, tandis que les 34% autres, disent avoir des difficultés pour payer à temps leurs frais locatifs. Ce dernier fait est parmi les causes de conflits avec les bailleurs.

Par ailleurs, nos enquêtes ont identifié trois modes de paiement de loyer ; à savoir (i) le paiement cash en liquide auprès du bailleur lui-même ;(ii) le paiement par virement bancaire et (iii) le paiement par monophonie ou par paiement numérique (paiements mobiles). Ainsi, 83% des locataires utilisent le cash pour payer le loyer, mécanisme qui est soutenu par les bailleurs eux-mêmes. Un document ad hoc (carnet de loyer) signé conjointement par les deux parties à la fin de l'opération. Selon les indiscretions, ce mode évite les conflits éventuels liés aux réclamations. 14% des locataires appliquent le virement bancaire. Ce mode de paiement est accepté surtout par les propriétaires d'immobiliers résidant à l'étranger. 3% des locataires paient par le système PayPal (Banques en RDC, 2020). En RD Congo, il y a le M'pesa, Airtel money, Orange money et Africell money.

4.2.4. Réactions des bailleurs au cas de non-paiement de loyer

L'examen de la Fig. 2 concernant la réaction des bailleurs au cas de non-paiement de loyer par leur locataire, indique que, 66% d'enquêtés soulignent que ce non-paiement de frais de loyer constitue un manque à gagner dans leur budget. Cet état de fait perturbe le fonctionnement de leur ménage. En prévention, 14% des bailleurs invitent leurs locataires au dialogue ;14 % les sollicitent à s'acquitter de leur devoir par la conciliation ou par un arrangement à l'amiable.10% des bailleurs préfèrent défalquer les frais mensuels non payés sous la garantie locative leur déposer, après la signature du contrat de bail, et les 10 % autres, se sentent vexés et perplexes en cas du manque de frais de loyer qui leur sont dus mensuellement.

Figure 2 : Représentation de la réaction des bailleurs au cas de non-paiement de loyer



Source : Auteurs

4.3. Connaissances et modes de paiement de l'IRL dans la Commune de Kasa-Vubu

La perception de l'IRL est un moment clé dans la mobilisation des recettes d'une collectivité territoriale. Elle met l'accent sur les facteurs qui peuvent favoriser la réalisation desdites recettes relatives à l'IRL. Cette opération est fonction des variables liés notamment, à la connaissance par des enquêtes du paiement de l'Impôt sur les Revenus Locatifs (IRL) ; la connaissance des canaux d'accès aux sources d'information sur l'IRL ; les taux applicables de l'IRL par type de bail, l'applicabilité de la réglementation aux assujettis ; les modes de paiement des frais liés à l'IRL ; les statistiques concernant le nombre de portes, de maisons ; le

prix de loyer et le nombre de mois de la garantie locative ; l'avis des bailleurs sur le paiement de l'IRL ; l'acquiescement du paiement de l'IRL par les propriétaires de maisons destinées à la location et les réactions des bailleurs au cas de non paiement de l'IRL.

En termes claires, il s'agit de :

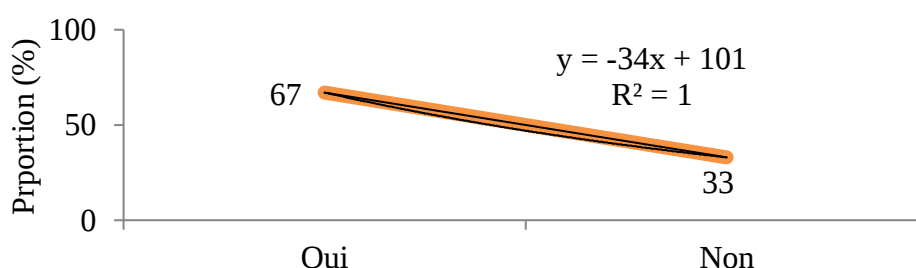
4.3.1. Connaissance de l'Impôt sur les Revenus Locatifs (IRL).

Deux cas de figures ont été abordés pour comprendre ce qu'est-ce l'IRL et l'accès aux sources d'information sur l'IRL.

- **Connaissance de l'impôt sur les revenus locatifs par les enquêtes**

L'analyse de la Fig.3 concernant la connaissance de l'impôt sur les revenus locatifs indique que sur un total de 100% des personnes interrogées, susceptibles détenir l'information sur l'IRL, 67% ont répondu à l'affirmative contre 33% qui n'en ont pas.

Figure 3 : Représentation sur la connaissance de l'impôt sur les revenus locatifs

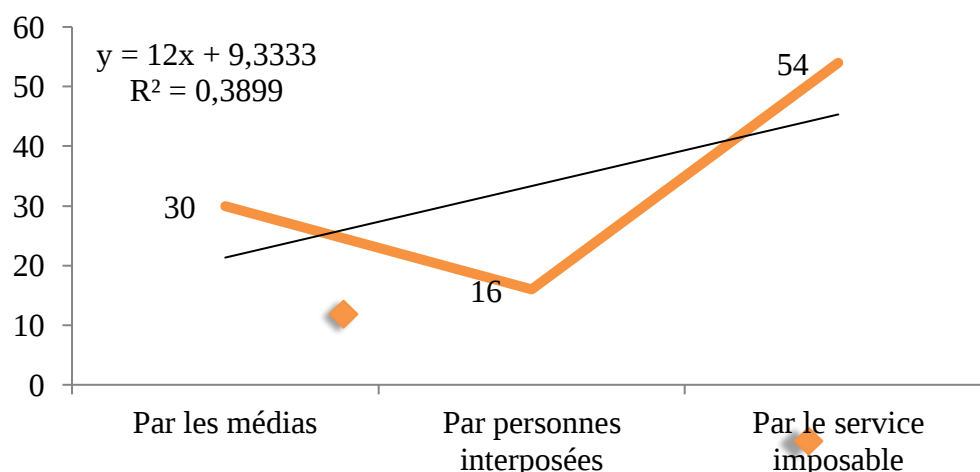


Source : Auteurs

- **Connaissance des canaux d'accès aux sources d'information sur l'IRL**

Étant donné la diversité des sources d'information sur l'IRL, la Fig. 4 indique les canaux par lesquels, les enquêtes ont été informées sur le paiement de l'IRL, particulièrement auprès des proposés de la commune en charge de ce service. Sur les 100 % des personnes abordées sur cette question, 54% l'ont été par le service concerné, 30% par les médias et enfin 16% ont été saisis par personnes interposées.

Figure 4 : Types de source d'accès aux informations sur l'IRL

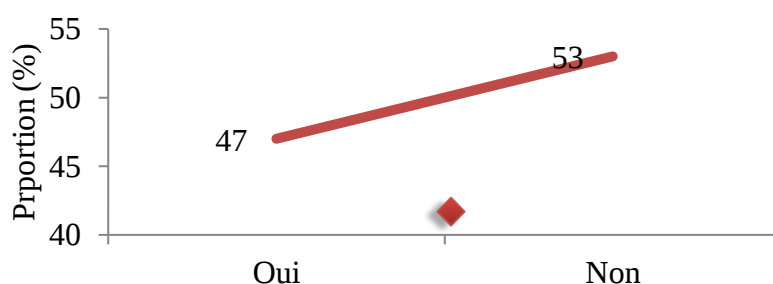


Source : Auteurs

4.3.2. Taux applicables de l'IRL par type de bail

Pour payer l'IRL, selon la Loi, il faut en connaître les taux (Fig.5). Sur les 100 % des bailleurs interrogés sur cette question, 53% ont reconnu connaître ces taux, alors que 47%, en ignorent.

Figure 5 : Connaissance de taux applicables de l'IRL par type de bail



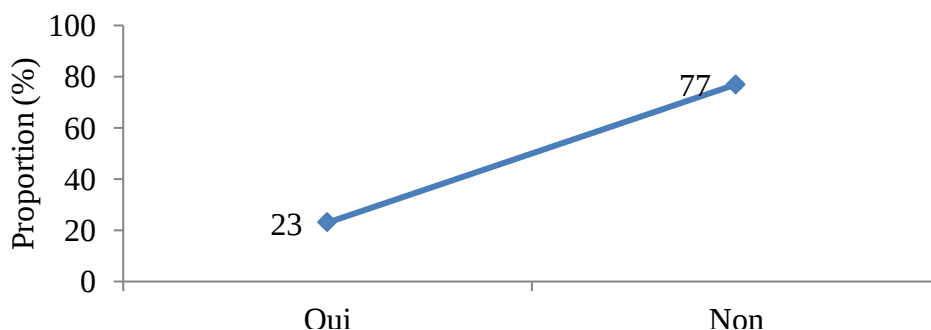
Source : Auteurs

S'agissant de l'applicabilité de la réglementation aux assujettis en matière de l'IRL, 61% des bailleurs enquêtés n'appliquent pas cette norme, contre 39% d'entre eux qui s'emploient à acquitter de cette imposition. Ces derniers recourent à deux modes de paiement des frais liés à l'IRL dans leur ressort. Soit 63% des bailleurs utilisent la voie bancaire pour paiement au compte officiel. 37% s'acquittent manuellement auprès du préposé, contre une preuve de paiement.

4.3.3. Avis des bailleurs sur le paiement de l'IRL

Au regard de la Fig.6 sur l'avis du paiement de l'IRL, il sied de retenir que 77% des bailleurs ne payent pas les impôts sur le revenu locatifs de leurs maisons mises en location. Cependant, 23 % des bailleurs enquêtés s'acquittent de ce devoir. Cet état de fait démontre à suffisance le manque à gagner des recettes capables de contribuer à la fois à l'économie de la commune ainsi qu'à celle de la ville province de Kinshasa.

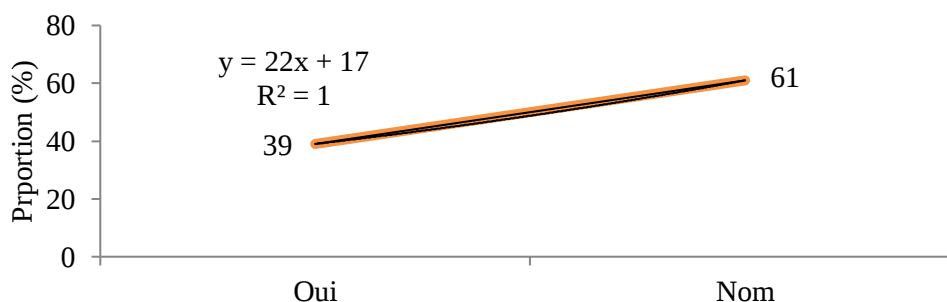
Figure 6 : Représentation graphique de l'avis des bailleurs sur le paiement de l'IRL



Source : Auteurs

Concernant l'acquiescement du paiement de l'IRL par les propriétaires de maisons destinées à la location (Fig. 7), les enquêtes ont révélé que 61% ne s'acquiescent pas du paiement de l'IRL, 39% d'entre eux ont confirmé remplir leur devoir en cette matière.

Figure 7. Graphique sur le paiement de l'IRL par les propriétaires de maisons destinées à la location.



Source : Auteurs

4.3.4. Statistiques relatives au nombre de portes, de maisons, du prix de loyer et du nombre de mois de la garantie locative.

L'analyse du tableau 2 renseigne que : le nombre de portes varie entre 1 et 6 avec une moyenne de 2,75 arrondis à 3 portes. Le nombre élevé de maisons mises en location dans la commune de Kasa-vubu, est de 4 avec une moyenne de 1,94 ; soit 2 portes. Le prix mensuel de loyer dans cette commune varie entre 80 et 200 dollars américains. La moyenne étant de 132,75 dollars américains.

En ce qui concerne le nombre de mois de la garantie locative exigée, cela varie entre 2 à 10 mois dont la moyenne est de 6,8 mois, disons de 7 mois. Cette garantie locative est fonction de type de maisons appelées à être mises en location. Cependant, la réglementation en la matière prévoit 3 mois de garantie locative pour le bail résidentiel et 6 mois de garantie pour le bail commercial.

Tableau 2 : Résultats statistiques des sujets enquêtes partant de quelques variables cibles

Paramètres statistiques	Variables			
	Nbres de portes mise en location	Nbre de maisons mises en location	Prix mensuel de loyer (USD)	Nbre de mois de garantie locative
Moyenne	2,75	1,95	132,75	6,80
Mode	2,00	1,00	100,00	10,00
Minimum	1,00	1,00	80,00	2,00
Maximum	6,00	4,00	200,00	10,00

Source : Nos enquêtes de terrain, 2024.

5. Discussion

5.1. IRL, un des facteurs de mobilisation des recettes au niveau des communes

Cette étude sur l'IRL dans la commune de Kasa-vubu, nous a permis de découvrir l'apport de l'IRL dans la mobilisation des recettes au niveau de cette municipalité urbaine. Le principe du paiement d'impôts est une norme légale (Code Général des Impôts, 2007).

L'application du paiement de l'impôt sur les revenus locatifs (IRL), peut contribuer à l'amélioration de l'assiette fiscale d'une commune. Donc à son budget, à partir duquel cette entité décentralisée peut initier des actions en faveur de son développement endogène. Ce point de vue rencontre ceux de Calan A., et Coquart P., (2013) ainsi que de Hantem A., (2023) qui, dans leurs travaux sur la fiscalité en Afrique ont mis en exergue, le rôle de l'État dans la mobilisation des ressources financières pour répondre aux divers besoins de base. Il s'agit « d'infrastructures » dont l'énergie, la voirie, l'eau, etc. ou encore « la mise à niveau de quartiers déjà urbanisés et occupés » ainsi que d'équipements économiques.

5.2. IRL, un levier pour développement endogène à la base

L'un des éléments de cette étude indique que 77 % des bailleurs qui ont des locataires sous leurs gestions ne payent pas l'IRL. Et le taux de recouvrement de l'IRL dans la commune de Kasa-vubu est relativement faible. Il a été de 20% en 2023. (Anonyme, 2024).

Pour mettre un terme à ce genre de situation, Sadiki, (2021) envisage le redressement des recettes provenant du fisc, par la mise en place de quelques stratégies telle que la lutte contre la fraude et l'évasion fiscale, l'amélioration de l'efficacité et la rentabilité des services mobilisateurs de recettes. Parce qu'en dépit des difficultés sus-énoncées, le paiement de l'IRL soit-il d'une quelconque entité décentralisée (ETD) et partant d'une province donnée ou tout court de l'État, peut servir d'outil, mieux de levier de développement à la base.

Ainsi, les quelques contraintes identifiées dans le corps de ce travail, notamment des lacunes dans l'enregistrement et le suivi des propriétés locatives, ainsi que le manque d'incitations et de sanctions pour les propriétaires qui ne déclarent pas leurs revenus locatifs, l'ignorance de

la Loi en cette matière, l'absence d'encadrement fiscal, tous ces éléments peuvent être identifiées comme faiblesses. En effet, ces faiblesses doivent être inhibées pour que la mobilisation des recettes fiscales devienne effectivement une réalité au service du développement (Hamman, *et al.*, op. cit.).

Toutefois, en comparant les résultats de cette étude avec ceux des pays d'Amérique latine, la tendance est positive. Ce, dans la mesure où pour beaucoup de pays en développement, l'impôt sur le revenu des particuliers n'a contribué que pour très peu aux recettes fiscales totales, ce qui a contraint en grande partie certains pays à cesser d'imposer les revenus financiers pour lutter contre l'exode des capitaux. (Anupam, Evangelos, et Dhaneshwar, 2000).

6. Conclusion

Cette étude sur la perception de l'impôt sur les revenus locatifs au niveau de la Commune de Kasa-vubu, dans la ville province de Kinshasa, s'inscrit dans le cadre de la recherche sur la fiscalité de développement.

L'analyse de différents faits relevés dans cette étude et des contraintes y relatives, nous ont permis de retenir ce qui suit : (i) l'IRL est une norme légale qu'une municipalité peut se servir pour élargir son assiette fiscale. Il s'agit de la commune de Kasa-vubu, et partant la ville de Kinshasa, elle-même. En effet, notre zone d'étude dispose de plusieurs maisons à louer. 39,6% des locataires occupent les types des maisons à deux pièces ; 37,7% sont dans celles qui n'ont qu'une pièce et 20,8% sont dans des habitations à plus de trois pièces. (ii) Par ailleurs, l'enquête ayant trait au prix mensuel de loyer a montré que ces prix varient entre 80 et 200 dollars américains avec une moyenne de 132, 75 dollars américains. Mais, un autre constat à souligner globalement dans ce travail, est que le taux de mobilisation de recettes de l'IRL dans cette commune sous étude est, faible. Soit 20 % en 2023. La principale raison évoquée dans nos investigations de terrain est que très peu des bailleurs s'acquittent de leur devoir en payant de l'IRL. 39% seulement des enquêtes s'efforcent de payer leur fisc, contre 61% qui ne le font pas. Avec le paiement de la garantie locative d'une moyenne de 6,8 mois, disons 7 mois, les bailleurs de notre zone d'étude baignent dans l'incivisme fiscal. La plupart d'entre eux ne payent pas l'IRL qui pourtant, représente un potentiel important pour la mobilisation des recettes financières pour la commune ainsi que pour la ville.

Devant la récurrence des contraintes qui empêchent une bonne application de la Loi sur la perception de l'IRL, des recommandations suivantes ont été proposées. Il s'agit par exemple de : la mise en place au niveau de la commune de Kasa-vubu, des mesures fiscales incitatives et susceptibles d'encourager la déclaration des revenus, comme des abattements ou des crédits d'impôt ; mais aussi de renforcer l'enregistrement et le suivi des propriétés locatives, à travers le cadastre foncier plus complet et à jour. Dans cette optique, prendre au regard de la Loi, des sanctions pour les bailleurs-propriétaires d'immeubles pour location, qui ne déclarent pas leurs revenus. Au-delà de tout, la mise en place des mécanismes communicationnels pour mener des campagnes d'information et de sensibilisation auprès des propriétaires sur leurs obligations fiscales, est indispensable. Aussi, la commune devra se référer aux directives de la Direction Générale de la Régies Recettes de Kinshasa (DGRK), un service public chargé de la mobilisation des ressources financières, pour s'assurer d'un encadrement efficient de ces agents pour qu'ils soient à même de mobiliser ce fisc.

Références

- (1). Allingham, Michael G. and Agnar Sandmo (1972), "Income tax evasion: A theoretical analysis," *Journal of Public Economics* 1, p. 323-338.
- (2). Anonyme, (2024). Rapport de la Commune de Kasa-vubu, Services de l'habitat et des populations, juillet 2024.
- (3). Anupam B., Evangelos A.C., et Dhaneshwar G., (2000) Promotion de la croissance en Afrique subsaharienne : les leçons de l'expérience.
- (4). Arrêté du Ministre Provincial n°015/CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 du 07 décembre 2023 modifiant l'arrêté du Ministre provincial n°016/CAB/ MIN. PROV/FIN.ECO/2022 du 14 octobre 2022 fixant les taux de l'impôt sur les revenus locatifs.
- (5). Arrêté du Ministre provincial n°016 /CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 pris en date du 07 décembre 2023.
- (6). Arrêté du Ministre provincial n°017/CAB/MIN.PROV/FIN.ECO/2023 du 07 décembre 2023 modifiant et complétant l'arrêté N°007/CAB/ MIN.PROV/FIN. ECO/2022 du 30 mars 2022 fixant les taux de l'impôt sur la superficie des propriétés foncières bâties et non bâties de la ville de Kinshasa
- (7). Benard, J., et Alexiou D., (1989), *Revue de théorie sur l'incidence fiscale - Première partie : analyse théorique statique ; Deuxième partie : analyses statiques non concurrentielles et analyses dynamiques*, Mimeo, CEPREMAP.
- (8). Blake M. (2002), "Distributive Justice, State, Coercion, and Autonomy", *Philosophy & Public Affairs*, volume 30, n° 3, pp. 257-296.
- (9). Bouvier, M., (2012), *Introduction au droit fiscal et à la théorie de l'impôt*, Paris, LGDJ, p. 228.
- (10). De Calan A., et Coquart C., (2012) *Financer les villes d'Afrique - Enjeu de l'investissement local*, Collection « L'Afrique en développement ». Banque mondiale et AFD de Thierry Palais, dans *Techniques financières & Développement*, 103-126.
- (11). Diamond, P.A., Mirrlees, J.A. (1971), "Optimal Taxation and Public Production: I-- Production Efficiency", *American Economic Review*, American Economic Association, vol. 61(1), March, p. 8-27.
- (12). Edit provincial n°005/2021 du 31 décembre 2021 portant réforme des procédures relatives à la perception des impôts, droits, taxes et redevances dus à la Ville de Kinshasa.
- (13). FMDV, (2014) *Renforcer les recettes fiscales locales pour financer le développement urbain en Afrique Paroles d'acteurs locaux - Etude de cas des stratégies de 8 villes africaines*, Ministère des Affaires étrangères, 106 p.
- (14). Fumunzanza, J.M., (2008). *Kinshasa, d'un quartier à un autre*. L'Harmattan, Paris, 327p.
- (15). Gold II (2010). *Le financement des collectivités locales - Les défis du 21e siècle*, IIème Rapport mondial de Cités et Gouvernements Locaux Unis sur la Décentralisation et la Démocratie locale, Éditions Bruylant, Bruxelles, 376 p.
- (16). Hamman, P., Anquetin, V., et Monicolle, C., (2017) *Du « développement durable » à la « ville durable » : quels débats aujourd'hui ? Regards croisés à partir de la littérature francophone et anglophone*, Vertigo - la revue électronique en sciences de
- (17). Hantem A., (2023) *Finance locale et mobilisation des ressources en Afrique lieux et perspectives*. *Revue africaine de Management* ISSN-2509-0097 Vol.9 (1),pp 95-108. DOI : <http://doi.org/10.48424/IMIST,PRSM/ram-vli9.36467>, consulté, le 26 juillet 2024 IKAS, (2001). *Code fiscal annale*, Kinshasa

- (18). J. Slemrod (2001), "A General Model of the Behavioral Response to Taxation", International Tax and Public Finance, vol. 8, n° 2, pp. 119-128.
- (19). Journal Officiel de la RD Congo, Loi n°11/011 du 13 juillet 2011 relative aux finances publiques, Numéro spécial, 25 juillet 2011.
- (20). Kabeya, T., (2018) Epistémologie et Méthodologie Economiques, Aperçu critique à l'usage des chercheurs en Afrique, éd. Mélibée, Toulouse, 554 p.
- (21). Kalina, K., et Monnier, J-M., (2009). La représentation de l'impôt dans l'analyse économique de l'impôt et dans l'économie des dispositifs fiscaux dans Revue économique 2009/1 (Vol. 60), p.p. 33 à 57
- (22). Kalonji, M., (2021). Manuel de Fiscalité et Financement des Entreprises. Avec une référence spécifique au droit congolais et au droit OHADA. 394 p.
- (23). Kimputu, O., Konde Konde, A., et Kwete M., (2021) analyse de l'impact de l'impôt sur les revenus locatifs dans la réalisation des recettes de la DGR/KC, Revue Congolaise de Gestion et le Développement, Volume n°24, Décembre, 16 p.
- (24). Kiwa L., (2019) Architecture écologique une nécessité pour la durabilisation de l'environnement urbain de la commune de Kasa-Vubu : Supports et acteurs ; Mémoire de DEA, Université Pédagogique Nationale, Kinshasa
- (25). Koleva, K., et Monnier, J.M., (2009), "La représentation de l'impôt dans l'analyse économique de l'impôt et dans l'économie des dispositifs fiscaux", Revue économique, vol. 60, n° 1, pp. 33-57.
- (26). Lelo N., (2011) Kinshasa : Panification et Aménagement, Paris, Harmattan, 384 p.
- (27). l'environnement [En ligne], Volume 17 Numéro 1. Consulté le 30 juin 2024. URL: <http://journals.openedition.org/vertigo/18466>; DOI:<https://doi.org/10.4000/vertigo.18466>
- (28). Loi n°004/2003 du 13 mars 2003 portant réforme de procédures fiscales.
- (29). Mbaya, M., (2020) Les contrôle des finances en tant que levier d'encadrement des recettes mobilisées en RDCongo, EUE, 248 p.
- (30). Mboko, J.M., (2007), Code général des impôts, Presses universitaires du Congo P.U.C. Kinshasa, 415 p.
- (31). Mertens K., et Ravn M., (2013), "The dynamic effects of personal and corporate income tax changes in the United States", American Economic Review, 103, n°4, p.1212-47, juin.
- (32). Mirrlees J.A. (1994), "Optimal Taxation and Government Finance", Modern Public Finance, Vol.2, p.213-231.
- (33). Monnier J.-M., (2006), "L'impôt et la contrainte ou la dialectique de l'autonomie et de la responsabilité", European Journal of Economic and Social Systems, vol. 19, n° 1, pp. 99-110.
- (34). Monteil, Roger-Vasselin et Meslin (2023) Rapport particulier n° 3 - Fiscalité du logement et inégalités, Conseil des prélèvements obligatoires, 74 p.
- (35). Mufundji, (2015) Le système d'imposition des revenus en République Démocratique Congo L'état de lieu, enjeux et perspectives d'avenir. Librairie Africaine d'Etudes Juridiques p.374 - 395
- (36). Musgrave, R.A. (2000), Public finance in a democratic society, 3. The foundations of taxation and expenditure, Cheltenham : E. Elgar.
- (37). Nshue, M., (2014), Croissance économique, une perspective africaine, L'harmattan, Paris, 487 p.
- (38). Ordonnance-Loi n°69/009 du 10 février 1969 relative aux Impôts cédulaires sur les revenus telle que modifiée et complétée à ce jour.

- (39). Paulais, T., (2012) Financer les villes d'Afrique. L'enjeu de l'investissement local. Dans *Afrique contemporaine* 2012/1 (n° 241), pages 136 à 138
<https://doi.org/10.3917/afco.241.0136>
- (40). Pelletier, M., et Demers, M., (1994). Recherche qualitative, recherche quantitative : expressions injustifiées. *Revue des sciences de l'éducation*, 20(4), 757–771.
<https://doi.org/10.7202/031766ar>
- (41). Pinto R., et Grawitz M., (1971) *Méthodes des sciences sociales*, Paris, éd. Dalloz.
- (42).** Sadiki L.G., (2021) Analyse critique des recommandations du forum national sur la fiscalité en République Démocratique du Congo, *Revue du contrôle de la comptabilité et de l'audit*. ISSN 2550-469X Volume 5 N°4 pp 60-89
- (43). Slemrod J.; (2009), "Lessons for Tax Policy in the Great Recession", *National Tax Journal*, vol. 62, n° 3, pp. 387-397
- (44). Stiglitz J. (1982), "Self-Selection and Pareto Efficient Taxation", NBER Working Papers 0632, National Bureau of Economic Research.
- (45). Vito Tanzi et Howell Zee (2001). Une politique fiscale pour les pays en développement