



## Perception de l'impôt sur le revenu locatif et son incidence sur les recettes de la province du Kasai-Oriental. Cas de la DGRKOR

## Perception of rental income tax and its impact on the revenues of the Kasai-Oriental province. Case of the DGRKOR

**KANGOMA MITEO Dieudonné**

Chef de Travaux

Section Gestion

Institut Supérieur de Commerce– Mbuji mayi – Kasai-Oriental - R.D. Congo

**KAPINGA ILUNGA Josée**

Professeure Associée

Faculté des Sciences Economiques et de Gestion

Université Officielle de Mbuji mayi – Mbuji mayi – Kasai-Oriental - R.D. Congo

**BEMBONGA MOGANGA Benjamin**

Professeur Associé

Faculté des Sciences Economiques et de Gestion

Université de Kisangani – Kisangani – R.D. Congo

**BOLITO LOSEMBE WAYALITONGO Rémy**

Professeur Ordinaire

Faculté des Sciences Economiques et de Gestion

Université de Kinshasa – Kinshasa – R.D. Congo

### Résumé

Cette étude analyse la **perception de l'impôt sur le revenu locatif** (IRL) et son impact sur les finances publiques dans la province du **Kasai-Oriental** entre 2019 et 2024. Les auteurs examinent comment cet impôt, essentiel au **développement provincial**, souffre d'une contribution devenue marginale en raison d'une **érosion de l'assiette fiscale** et d'une diminution du nombre de contribuables. Le texte identifie des obstacles majeurs tels que l'**évasion fiscale**, le manque de sensibilisation des bailleurs et les faiblesses administratives de la **DGRKOR**. Pour remédier à cette instabilité budgétaire, les chercheurs préconisent des réformes structurelles centrées sur la **digitalisation des paiements** et le

recensement exhaustif du parc immobilier. L'objectif final est de transformer ce prélèvement sous-exploité en un levier financier durable pour la région.

Abstrat

This study analyses the perception of the rental income tax (RIT) and its impact on public finances in the Kasai-Oriental province between 2019 and 2024. The authors examine how this tax, essential for provincial development, suffers from a contribution that has become marginal due to an erosion of the tax base and a decrease in the number of taxpayers. The text identifies major obstacles such as tax evasion, lack of awareness among landlords, and administrative weaknesses of the DGRKOR. To address this budgetary instability, researchers advocate for structural reforms focused on the digitalisation of payments and a comprehensive inventory of the real estate stock. The ultimate goal is to transform this underutilised revenue stream into a sustainable financial lever for the region.

**Digital Object Identifier (DOI):** <https://doi.org/10.5281/zenodo.21245602>

## 1. Introduction

Dans le cadre de la décentralisation fiscale, l'Impôt sur le Revenu Locatif est parmi ceux qui ont été rétrocédé à la province et fait partie de cette fiscalité. Il frappe le revenu locatif, sans contrepartie financière de l'usage et de la jouissance des loyers donnés en bail, une réalité quotidienne en République Démocratique du Congo.

En effet, le droit au logement est garanti par les instruments juridiques internationaux tels que : la charte de droit de l'homme et les instruments juridiques nationaux. Cette garantie du droit au logement ne veut pas dire que tout le monde ait une concession foncière à usage résidentiel, mais plutôt que chacun dispose des droits à un logement décent, même s'il n'est pas directement le concessionnaire foncier ; ce qui revient à dire que n'importe quel droit réel immobilier sur un lieu d'abri acceptable vaut un droit au logement (Journal Officiel, 2008).

Pour toutes les personnes qui habitent les immeubles dont elles ne sont pas propriétaires moyennant une contrepartie, le droit congolais a règlementé les contrats de bail.

Afin de doter les provinces des moyens de leur politique et leur permettre de faire face aux charges publiques, le législateur congolais a jugé nécessaire que le revenu issu des contrats de bail soit frappé d'un impôt qui constitue les ressources provinciales.

Laissé à la compétence de la province, contrairement à l'article 204 point 16 de la constitution et à l'article 45 de la loi n°08/12 du 31 juillet 2008 sur la libre administration des provinces ; l'impôt annuel frappe le revenu locatif et est, certes, calculé à 22% pour toutes les régions de la République Démocratique du Congo.

Un autre constat est que certains immeubles, quoi que mis en bail, ne devraient pas, par leurs revenus, faire l'objet de la perception de l'impôt sur le revenu locatif, tel que les maisons en briques à dobe ou en terre cuite, car n'étant pas considérées comme construites en matériaux durables.

Après avoir fait le constat de ce problème crucial, avons pensé consacrer nos efforts sur ce thème : « Perception de l'impôt sur le revenu locatif et son incidence sur les recettes de la Province du Kasai Oriental. Cas de la DGR.KOR.

La mobilisation des ressources fiscales locales constitue un enjeu majeur pour le développement des provinces en République Démocratique du Congo. Parmi les impôts existants, l'impôt sur le revenu locatif (IRL) représente une source importante et stable de recettes potentielles, car le secteur immobilier connaît une croissance progressive, surtout dans les centres urbains du Kasai oriental.

Pourtant, malgré ce potentiel, la contribution réelle de l'IRL aux recettes provinciales demeure marginale, traduisant un écart significatif entre les prévisions et les recettes effectivement mobilisées. Cette situation interroge sur l'efficacité de la perception par la DGRKOR et sur les facteurs limitant le rendement de cet impôt (Musafiri, 2019).

En effet, plusieurs contraintes semblent freiner la performance de la perception de l'IRL : la prédominance du secteur informel, la faible sensibilisation des bailleurs sur leurs obligations fiscales, le manque de données fiables sur le parc immobilier, mais aussi la complexité administrative et les insuffisances organisationnelles de la DGRKOR.

À cela s'ajoutent les pratiques d'évasion et de fraude fiscale, la résistance de certains contribuables et parfois la faible application des sanctions prévues par la loi. Ces obstacles entraînent une faible mobilisation de recettes, réduisant ainsi les capacités de la province à financer ses programmes de développement et à répondre aux besoins de la population (Ministère des Finances RDC, 2021).

En outre, le problème de gouvernance fiscale se manifeste aussi par l'absence d'un système de suivi efficace et de mécanismes de contrôle adaptés. Le manque de digitalisation, l'insuffisance de formation du personnel, la faiblesse dans l'identification et la cartographie des assujettis constituent des limites sérieuses à l'optimisation des recettes issues de l'IRL.

Ces insuffisances créent un cercle vicieux : d'un côté, l'Etat provincial manque de moyens pour moderniser la gestion fiscale, et de l'autre, la faiblesse des recettes limite la capacité d'investissement et d'amélioration de la collecte (Banque mondiale, 2020).

Par ailleurs, les perceptions des contribuables elles-mêmes jouent un rôle déterminant. Une partie importante de la population considère encore l'impôt comme une charge injuste ou sans contrepartie visible, ce qui nourrit la réticence au paiement volontaire. Le déficit de confiance entre l'administration fiscale et les bailleurs entraîne un taux de conformité très bas, renforçant la dépendance aux mécanismes coercitifs qui restent eux-mêmes limités.

Cette situation traduit la nécessité de repenser les relations entre la DGRKOR et les contribuables à travers une meilleure communication, une transparence accrue dans la gestion des recettes et une politique d'incitations adaptées (Ndongala, 2021).

Cette situation soulève plusieurs interrogations :

- Dans quelle mesure la perception de l'impôt sur le revenu locatif contribue-t-elle aux recettes publiques de la province du Kasai-Oriental ?
- Quels sont les principaux obstacles administratifs, économiques et sociaux qui limitent l'efficacité de la DGRKOR dans la mobilisation de l'impôt sur le revenu locatif ?
- Quelles stratégies fiscales et institutionnelles pourraient être mises en place pour améliorer la perception de l'IRL et accroître durablement son incidence sur les recettes provinciales ?

Ce travail présente un intérêt particulier par le fait que les autorités politico-administratives pourraient s'en servir pour prendre des mesures durables afin de diminuer les principaux problèmes de la perception de l'IRL dans la province du Kasai Oriental.

## **2. Revue de la littérature théorique**

Le présent chapitre est consacré à passer en revue des théories relatives à la fiscalité dans lesquelles la perception des différentes sortes des impôts est nécessaire. En sciences économiques, le fondement théorique est d'une grande importance car il permettra de voir la convergence et la divergence entre différents courants de pensée.

- **Politique fiscale**

Elle se rapporte à l'élaboration d'un système ou d'un projet de réforme et suppose la détermination du volume de la structure du prélèvement obligatoire, la répartition de leurs charges entre les agents et la catégorie sociale, la définition de leur modèle de calcul et de la perception.

C'est donc cette manière disciplinaire et détaillée de directives à suivre qui constitue la politique fiscale.

- **Fiscalité**

La fiscalité est une affaire des personnes physiques ou morales, administratives et particulières. Elle se définit comme étant l'ensemble des lois, des moyens permettant à l'Etat d'alimenter la trésorerie par la perception des impôts.

Dans son sens le plus général, le terme fiscalité désigne l'ensemble des contributions obligatoires que l'Etat et les collectivités territoriales prélèvent sur le patrimoine des personnes, qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales (Kalunga, 2014). En d'autres termes, la fiscalité est l'ensemble des lois, règlements et pratiques relatifs à l'impôt (Mbaya, 2011).

Et, il est donc nécessaire de comprendre que la fiscalité est un terme générique regroupant les impôts, les taxes et les prélèvements parafiscaux. Et, la masse la plus importante de ces ressources provient de la fiscalité (Manlamba, 2005).

- **Reforme fiscale**

Elle est la mise en œuvre des modifications ayant pour objectif, d'améliorer l'activité de recherche et de perception des ressources fiscales d'un Etat pour une meilleure rentabilité du système qui est donc un moyen impératif pour produire des ressources budgétaires substantielles collectées et apportées à ces derniers.

On peut illustrer cela par une nouvelle procédure fiscale visée dans l'exposé de la Loi N° 004/2003 du 13 mars 2003 portant réforme des procédures fiscales et la Loi N° 066/2003 de la même date fixant les modalités de calcul et de perception des acomptes et précomptes de l'impôt sur les bénéfices et impôt sur les revenus.

- **Evasion fiscale**

C'est l'action du contribuable dont le but exclusif est de se placer dans les conditions les plus avantageuses au regard de la loi fiscale (Bernard et al., 1978).

Il y a évasion fiscale au sens propre du terme quand celui qui devait payer un impôt ne le paie pas sans que la charge de celui-ci soit supportée par un tiers.

Elle consiste en outre à échapper à l'impôt en s'appuyant sur les lois. La notion d'évasion fiscale est plus large que celle de la fraude fiscale ; cette dernière n'est qu'un cas particulier de l'évasion fiscale (Kola, 2005).

Ceux qui la pratique agissent dans un but de détournement de la législation et comme conséquence néfaste sur le plan fiscal, elle crée l'injustice sociale entre les contribuables qui ont l'habitude de payer normalement leurs impôts et rend le pays pauvre car il y a la diminution des recettes fiscales, la soustraction des capitaux importants à l'économie du pays (Lierdec, 2000).

- **Fraude fiscale**

Elle est la délinquance en matière fiscale qui se traduit par la violation délibérée des lois fiscales dans le but de se soustraire en tout ou en partie au paiement d'un impôt. Elle consiste généralement en des faits et actes tels que :

- La dissimulation des matières imposables ;
- Les déclarations fiscales inexactes ;

- Les omissions de déclarations;
- Les minorations des revenus ; et
- Les majorations des charges ;

- **Regard sur l'impôt**

La doctrine en matière fiscale propose plusieurs définitions de l'impôt, selon que l'on met un accent sur l'un ou l'autre de ses aspects. La définition la plus élaborée est celle de Gaston JEZE, l'un des plus grands financiers du 18<sup>ème</sup> Siècle qui définit l'impôt comme une prestation pécuniaire requise des particuliers par voie d'autorité, à titre définitif et sans contrepartie, en vue de la couverture des charges publiques (Loïc, 1995).

- **Rôles de l'impôt**

Les différents rôles qu'exerce l'impôt se présentent ci-dessous :

a) Rôle financier

L'impôt est avant tout un fait financier parce qu'il a normalement pour objectif, de procurer au trésor public, des ressources dont il a besoin.

b) Rôle politique

L'impôt est un phénomène politique du fait de son établissement lié à l'exercice de la souveraineté et du problème qu'il pose de la conciliation du pouvoir public et de libertés individuelles, constitue un instrument d'une action politique. Il apparaît sur le plan politique comme une manifestation du pouvoir, cependant son paiement constitue une reconnaissance du pouvoir exprimant matériellement un type d'allégeance.

c) Rôle social

L'impôt est un instrument qui doit être utilisé pour corriger les inégalités sociales, assure la répartition du revenu national et permet une certaine égalisation des conditions de vie ou des conditions sociales à travers le nivellement susceptible des fortunes et l'imposition forte des revenus élevés.

d) Rôle économique

Les relations qui existent entre l'impôt et la vie économique peuvent être considérées de différents points de vue. L'impôt peut modifier le comportement des agents économiques.

L'économie constitue donc un des domaines d'élection de l'interventionnisme étatique, étant donné que l'impôt établit des relations avec la conjoncture économique. Aussi, l'impôt sert de régulation économique. En effet, l'Etat utilise l'impôt comme levier ou baguette d'orientation de l'investissement par le système de la surtaxe ou de la détaxe.

- **Regard particulier sur l'impôt sur les revenus locatifs**

Sont imposables, 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.

Sont assimilées à des revenus de location, les indemnités de logement accordées à des rémunérés occupant leur propre habitation ou celle de leurs épouses.

Est également imposable à l'impôt 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. Dans ce cas, la base d'imposition est déterminée suivant les tarifs minima prévus à l'article 4 de la Loi n°83-004 du 23 février 1983.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la personne physique qui utilise ses bâtiments et terrains pour une exploitation professionnelle.

L'impôt sur les revenus locatifs est perçu sur le revenu brut de la location, qui implique la prise en compte du montant principal du loyer ainsi que des sommes accessoirement acquittées par le locataire au profit du bailleur.

#### 4. Approche méthodologique

Il sera question de présenter les différentes méthodes et techniques utilisées pour la réalisation de ce travail, puis de situer la Direction Générale des recettes du Kasai-Oriental.

- **Méthodes et techniques utilisées**

La méthodologie peut être définie comme l'ensemble des méthodes, des procédés et règles permettant de choisir les outils statistiques adaptés à une analyse des données. Elle permet au chercheur de contrôler la qualité de ses recherches et de répondre à ses objectifs.

- **Pour la collecte des données**

Cette approche comprend deux volets importants : Les techniques de collecte des données et les méthodes de leurs structurations, analyse et texte dans le cadre du travail de rédaction comme susmentionné, deux temps forts caractérisent cette recherche :

a. La technique documentaire

La technique documentaire est utilisée dans le cadre de ce travail pour rassembler, lire et analyser la documentation à notre disposition. Il s'agit des ouvrages, les articles, rapports scientifiques (TFC et Mémoire), notes de cours et autres documents cadrant avec ce sujet de recherche.

b. La technique d'interview

Elle nous a facilité à être en contact avec les responsables administratifs, financiers, responsables de différents services concernés, y compris les travailleurs, en vue de recueillir les données utiles à la réalisation de cette monographie.

- **Pour le traitement des données**

a) La méthode statistique

Elle consiste à quantifier les données récoltées, à procéder à leur représentation sous forme de graphique, des tableaux, à leur traitement ainsi qu'à leur interprétation. Cette méthode servira à interpréter les données.

b) La méthode explicative

Elle a permis de faire comprendre à nos lecteurs les notions de la perception de l'impôt sur le revenu locatif.

- **Sources et méthodes de collecte des données**

Les données exploitées sont essentiellement secondaires issues des rapports de la DGRKOR. La collecte a consisté à recenser les séries relatives aux montants de l'IRL et les recettes totales perçues, puis à les organiser sous forme de bases de données annuelles afin de permettre une exploitation statistique rigoureuse.

- **Définition opérationnelle des variables**

Quatre variables centrales ont été retenues :

- **Recettes totales perçues (RTP)** : somme globale des revenus fiscaux collectés par l'administration sur une période donnée.
- **Montant de l'IRL** : Total de fonds générés uniquement par la taxation des revenus issus de la location des biens mobiliers, ici, il s'agit de comprendre qu'il s'agit des locataires.

- **Nombre de contribuables** : Personnes physiques ou morales enregistrées et soumises au paiement de l'impôt. Cela fait référence à l'élargissement de l'assiette fiscale.
- **Taux de l'IRL** : Pourcentage appliqué aux revenus locatifs pour calculer le montant de l'impôt dû. Ce taux est fixé par la loi fiscale et peut varier selon la catégorie de biens ou la situation du contribuable.

## 5. Résultats

La mobilisation des recettes fiscales constitue un enjeu majeur pour les finances publiques. A ce titre, ce chapitre rend compte de l'investigation empirique menée et visant à évaluer la performance de la mobilisation de l'impôt sur le revenu locatif et sa contribution dans les recettes de la Province.

Cette investigation empirique a été menée au regard des données de rapport annuel de la DGRKOR sur une période de 2019 à 2024, soit 6 ans.

### - Analyse et interprétation des résultats

Il sera question dans cette partie de passer à l'analyse et traitement des données récoltées dans les rapports de la Direction Générale des Recettes du Kasai-Oriental.

**Tableau 1. Ménages de la commune de Muya**

Communes	Nombre
Bipemba	214530
Kanshi	185709
Muya	168960
Dibindi	233900
Diulu	159290
<b>TOTAL</b>	<b>962389</b>

Source : élaboré sur base des rapports de la DGRKOR

Ce tableau démontre que la commune de Dibindi (24%) et Bipemba (22%) concentrent près de la moitié des ménages (46%), donc elles représentent le cœur du potentiel fiscal en matière d'impôt locatif. La commune de Kanshi (19%) et Muya (18%) occupent une position intermédiaire, mais restent significatives. Quand à la commune de Diulu (17%) est la moins contributive, probablement en raison d'une base immobilière plus réduite, soit en raison d'une moindre urbanisation, soit d'un nombre limité de ménages propriétaires.

**Tableau 2 : Evolution de l'impôt sur le revenu locatif**

Période	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
<b>Javier</b>	12986142,3	46339267	85432920	115690420	340101040	140450540	741000329
<b>Février</b>	43407749,6	53075449	75010096	105312451	94634865,5	99315340,5	470755952
<b>Mars</b>	44333624	62208353	136232680	108927180	5617227,2	29246538	386565602
<b>Avril</b>	406709	34255813	48339157	75622010	15065592,6	121028321	294717603
<b>Mai</b>	69226710	40489240	50593490	0	69559261,6	123395100	353263802
<b>Juin</b>	39793224	66523422	53156870	0	805963,63	74075514	234354994
<b>Juillet</b>	38793224	41566327	74597112	0	1201363,37	112171910	268329936
<b>Aout</b>	5596178	57559458	47602171	0	62417356,8	99430631	272605795
<b>Septembre</b>	3067804,63	43316876	53663897	0	32521461	56985077,6	189555116
<b>Octobre</b>	41172168	65844027	123967795	0	58733700	144317812	434035502

<b>Novembre</b>	43188420	57084272	62157048	0	7554297,6	67866796	237850834
<b>Décembre</b>	76617345	68670840	42901038	0	3418390	125736120	317343733
<b>Total</b>	<b>418589298,5</b>	<b>636933344</b>	<b>853654274</b>	<b>405552061</b>	<b>691630519,3</b>	<b>1194019700</b>	<b>4200379197</b>
<b>Moyenne</b>	34882441,54	53077778,67	71137856,17	33796005,08	57635876,61	99501641,68	
<b>Ecart type</b>	23750749,15	11151774,12	29243312,82	48607925,49	90522936,84	34106584,43	

Source : élaboré sur base des rapports annuels de la DGRKOR

Ce tableau illustre une forte variabilité annuelle de l'IRL. Il s'est constatée une hausse progressive entre 2019 (418M CDF) et 2021 (853M CDF), une chute brutale en 2022 (405M CDF), suivie de fluctuations instables en 2023–2024.

La moyenne annuelle (71M CDF) montre une contribution irrégulière et insuffisante face aux besoins budgétaires. L'écart-type élevé (jusqu'à 90M en 2023) confirme l'instabilité de la mobilisation. Cette instabilité fragilise la prévisibilité budgétaire de la province. Les variations révèlent des faiblesses dans le recouvrement et une dépendance à la conjoncture immobilière et administrative.

**Tableau 3 : Evolution du montant de l'IRL et les recettes totales perçues (en franc congolais)**

ANNEE	MONTANT IRL	RTP	Ecart	Contribution Recettes IRL (%)	T_IRL (22%)	NBRE Contribuables
2019	836238771,7	418589299	417649472,7	199,7754777	22	4960
2020	1497889179	636933344	860955834,5	235,1720463	22	4357
2021	149896865	853654274	-703757409	17,55943472	22	4540
2022	980120796	405552061	574568735	241,6757034	22	4680
2023	191602976,4	691630519	-500027542,6	27,70308295	22	5235
2024	12970040	1194019700	-1181049660	1,086250084	22	2147
<b>Total</b>	<b>3668718628</b>	<b>4200379197</b>				
Moyenne	611453104,6	700063199,5				

Source : élaboré sur base des rapports annuels de la DGRKOR

Ce tableau illustre que l'IRL représentait une part substantielle des recettes provinciales en 2019 soit 199% et 2020 (235%), mais sa contribution décline fortement à partir de 2021 (17), jusqu'à devenir marginale en 2024 ( $\approx 1\%$ ). Cette chute révèle une érosion progressive de l'assiette fiscale et une dépendance croissante de la province à d'autres sources de recettes.

Cette tendance met en évidence une perte de contrôle de la DGRKOR sur la fiscalité locale. Le nombre de contribuables enregistrés diminue sensiblement en passant de 4 960 (2019) à 2 147 en 2024, ce qui traduit une érosion de l'assiette fiscale. Ainsi, l'IRL, qui constituait une ressource importante au départ, devient quasi insignifiant dans la mobilisation et à soutenir les finances provinciales.

**Tableau 4 : Evolution du montant de l'IRL et les recettes totales perçues (en pourcentage)**

ANNEE	MONTANT IRL PERÇU EN FC	RTP	Ecart
2019	22,79375598	9,965512145	12,82824384
2020	40,82867427	15,16371056	25,66496371
2021	4,085809794	20,32326688	-16,23745708
2022	26,71561642	9,655129739	17,06048668

2023	5,222613012	16,46590669	-11,24329367
2024	0,353530519	28,42647399	-28,07294347
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Source : élaboré sur base du tableau 3

Concernant la contribution relative de l'IRL en pourcentage, la figure met en évidence une évolution en dents de scie : un pic en 2020 (40,8%), suivi d'une baisse brutale en 2021 et d'une tendance décroissante jusqu'en 2024. Cette dynamique montre que la contribution relative de l'IRL est de plus en plus faible, malgré le potentiel fiscal existant.

Cela traduit une incapacité à maintenir un rendement constant de l'impôt. En pratique, l'IRL a perdu son rôle de pilier financier provincial pour devenir une recette résiduelle, ce qui met en cause l'efficacité des mécanismes de perception et souligne la nécessité urgente de réformes structurelles au sein de la DGRKOR.

## 6. Discussion et recommandations

L'investigation empirique sur la relation entre la perception de l'impôt sur le revenu locatif et sa contribution aux recettes de la Province du Kasai-Oriental démontre :

- Une évolution en dents de scie : un pic en 2020 (40,8%), suivi d'une baisse brutale en 2021 et d'une tendance décroissante jusqu'en 2024. Cette dynamique montre que la contribution relative de l'IRL est de plus en plus faible, malgré le potentiel fiscal existant.
- Une part substantielle des recettes provinciales en 2019 soit 199% et 2020 (235%), mais sa contribution décline fortement à partir de 2021 (17), jusqu'à devenir marginale en 2024 ( $\approx 1\%$ ). Cette chute révèle une érosion progressive de l'assiette fiscale et une dépendance croissante de la province à d'autres sources de recettes.
- Le nombre de contribuables enregistrés diminue sensiblement en passant de 4 960 (2019) à 2 147 en 2024, ce qui traduit une érosion de l'assiette fiscale.

Cette tendance met en évidence une perte de contrôle de la DGRKOR sur la fiscalité locative. La perception de l'impôt sur le revenu locatif dans la province du Kasai-Oriental est fortement instable et tend à décliner sur la période étudiée. Malgré un potentiel fiscal élevé (près d'un million de ménages), l'assiette de l'IRL est sous-exploitée.

La baisse du nombre de contribuables et la chute de la contribution de l'IRL aux recettes totales témoignent d'un problème structurel de mobilisation dû à une faible sensibilisation des contribuables, au manque de mécanismes coercitifs ou incitatifs, aux risques de fraude ou d'évasion fiscale et des faiblesses organisationnelles de la DGRKOR.

Ces résultats entrent en collaboration avec ceux trouvés par Macaire Kumpel P., et al., qui soutenaient que 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.

De même, les résultats de Beya Bernard, ont révélé que l'IRL n'était pas équitablement réparti et cela était considéré comme un handicap sur la perception de recettes (Beya, 1996).

Tambwe Kadiosha partageait le même point de vue soutenant que le service habilité pour la perception de ce dernier n'était pas en mesure d'assurer le rôle lui attribué afin que ce dernier impôt contribue au trésor public, par conséquent, la contribution faible dans la perception des recettes de l'Etat.

Ces résultats corroborent également avec ceux trouvés par Mongbanga Mwene qui était parvenu à conclure que la DPI/Katanga est confrontée à des problèmes sur l'évaluation des matières imposables

relatives à l'impôt foncier sur le plan matériel. Ce qui conduit à une faible mobilisation des recettes, et par conséquent à un taux faible de sa contribution dans les recettes de la Province.

Ces résultats sont nuancés par ceux trouvés par Fjeldstad qui, selon lui, la perception négative de la transparence et de l'utilisation des recettes réduit la volonté des contribuables de s'acquitter de l'impôt. La confiance dans les autorités locales améliore la conformité volontaire et augmente les recettes

Également Torgler était parvenu à conclure qu'une forte perception d'équité et d'intégrité de l'administration fiscale entraîne une hausse significative du taux de conformité, y compris pour les revenus immobiliers.

## 7. Recommandations

De ces résultats obtenus, il est impérieux de proposer ce qui suit :

1. Création d'un cadastre fiscal locatif : mettre en place une base de données exhaustive des immeubles et ménages locatifs par commune.
2. Numérisation des fichiers contribuables afin d'éviter les pertes d'informations et les manipulations.
3. Collaboration avec les chefs de quartiers, bourgmestres et associations de propriétaires pour repérer
4. Campagnes de sensibilisation à travers radios locales, affiches et rencontres communautaires pour expliquer l'importance de l'impôt locatif dans le financement des infrastructures locales.
5. Programmes incitatifs (par exemple : délivrance rapide des certificats de conformité, réduction partielle pour les contribuables en règle) afin de renforcer la culture de paiement volontaire.
6. Digitalisation du paiement : instaurer un système de paiement électronique (via mobile money, banques) pour réduire les détournements et sécuriser les recettes.
7. Contrôles réguliers et descentes sur terrain des agents de la DGRKOR pour vérifier la conformité des déclarations.
8. Lutte contre la corruption et les pratiques frauduleuses internes en instaurant un mécanisme de contrôle indépendant (audits réguliers).
9. Autonomie financière accrue de la DGRKOR pour lui permettre d'investir dans la logistique, le suivi et la digitalisation.
10. Soutien aux petits bailleurs (par exemple : réduction temporaire ou exonération partielle) pour élargir la base sans alourdir les contraintes sociales.

## 8. Conclusion

Cette monographie avait pour objectif d'analyser la perception de l'impôt sur le revenu locatif et évaluer son impact sur les recettes de la province du Kasaï Oriental à travers le cas de la DGR.KOR. Ainsi, pour la réalisation de cette étude, il était question de faire recours à la méthode statistique et la méthode explicative appuyées par les techniques d'interview et documentaire qui a permis de rassembler, lire et analyser la documentation à notre disposition.

Ce travail a tourné autour d'un certain nombre de questions dont la principale s'énonce comme suit :

- Dans quelle mesure la perception de l'impôt sur le revenu locatif contribue-t-elle aux recettes publiques de la province du Kasai-Oriental ?

De cette question principale, découlent les questions secondaires :

- Quels sont les principaux obstacles administratifs, économiques et sociaux qui limitent l'efficacité de la DGRKOR dans la mobilisation de l'impôt sur le revenu locatif ?
- Quelles stratégies fiscales et institutionnelles pourraient être mises en place pour améliorer la perception de l'IRL et accroître durablement son incidence sur les recettes provinciales ?

Dans le cadre de cette recherche, il serait nécessaire de penser que :

- La perception de l'impôt sur le revenu locatif aurait une incidence positive mais encore insuffisante sur les recettes de la province du Kasai-Oriental en raison de contraintes administratives, économiques et sociales. Sa contribution aux recettes provinciales reste faible par rapport à son potentiel fiscal réel.
- Les principaux obstacles seraient les difficultés de gestion, l'évasion fiscale et la faible sensibilisation des contribuables limitant l'efficacité de la DGRKOR ;
- La mise en place de stratégies adaptées telles que la digitalisation, l'élargissement de l'assiette, et la sensibilisation améliorerait significativement le rendement de l'IRL.

Du point de vue spatio-temporel, cette étude se base à analyser le phénomène de la perception de l'impôt sur le revenu locatif et son incidence sur les recettes de la Province en abordant l'aspect de la DGRKOR pour une période allant de 2019 jusqu'à 2024.

Hormis l'introduction et la conclusion, ce travail est ventilé en trois chapitres, à savoir :

- Le chapitre premier a porté sur la revue de littérature ;
- Le deuxième quant à lui concerne la présentation de la méthodologie de recherche ;
- Le troisième enfin a porté sur l'analyse des données et les discussions.

Après analyse et traitement des données, les résultats révèlent que :

- Une évolution en dents de scie : un pic en 2020 (40,8%), suivi d'une baisse brutale en 2021 et d'une tendance décroissante jusqu'en 2024. Cette dynamique montre que la contribution relative de l'IRL est de plus en plus faible, malgré le potentiel fiscal existant.
- Une part substantielle des recettes provinciales en 2019 soit 199% et 2020 (235%), mais sa contribution décline fortement à partir de 2021 (17), jusqu'à devenir marginale en 2024 ( $\approx 1\%$ ). Cette chute révèle une érosion progressive de l'assiette fiscale et une dépendance croissante de la province à d'autres sources de recettes.
- Le nombre de contribuables enregistrés diminue sensiblement en passant de 4 960 (2019) à 2 147 en 2024, ce qui traduit une érosion de l'assiette fiscale.

Ainsi donc, ces résultats mettent au clair que la perception de l'impôt sur le revenu locatif aurait une incidence positive mais encore insuffisante sur les recettes de la province du Kasai-Oriental. Sa contribution aux recettes provinciales reste faible par rapport à son potentiel

fiscal réel. Les principaux obstacles seraient les difficultés de gestion, l'évasion fiscale et la faible sensibilisation des contribuables limitant l'efficacité de la DGRKOR. D'où la confirmation des hypothèses.

## 9. Références bibliographiques

- Ali, M. et F. (2014). *Payer ou ne pas payer ? Attitudes des citoyens envers la fiscalité au Kenya, en Tanzanie, en Ouganda et en Afrique du Sud*. World Development.
- Allingham M. G. & Sandmo A. (1972). *Evasion fiscale : une analyse théorique*. Journal of Economics.
- Banque mondiale. (2020). *Renforcer la mobilisation des recettes intérieures en Afrique*. Washington: DC : Banque mondiale.
- Bavuluka Kimputu et al., K. (2021). *Incidence de l'impôt sur les revenus locatifs dans la réalisation des recettes de la ville de Matadi*. Université de Kongo. Matadi: Inédit.
- Bernard et al. (1978). *Dictionnaire économique et financier*. Paris: Seuil.
- Beya, B. (1996). *La place de l'impôt cédulaire sur les revenus locatifs dans la totalité des recettes perçues*. Université de Lubumbashi. Lubumbashi: Inédit.
- Bird, R. M., & Zolt, E. M. (2015). *Fiscalité et développement : le maillon le plus faible ?* Edward Elgar Publishing.
- Codes lancier RDC. (2003). *Droit fiscal*. Bruxelles: Afriques .
- Constitution. (2006). *Constitution du 18 février 2006 telle que révisée à ces jours à son article 204*. Kinshasa.
- Fjeldstad, O. (2004). *Quel rôle joue la confiance ? Réforme fiscale, capacité administrative et légitimité politique*. Journal of Modern African Studies.
- Journal Officiel. (2008). *Article 54 de la loi n°08/012 du 31 août 2008 portant principes fondamentaux relatifs à la libre administration de Province*. Kinshasa.
- Kalunga, T. (2014). *Droit fiscal*. ISC/Lubumbashi. Lubumbashi: Inédit.
- Karaj, B. (2014). *Stratégies pour une meilleure perception de l'impôt : cas de la DGI/LIKASI*. UNILU. Lubumbashi: Inédit.
- Kari, K. (2015). *L'impôt foncier comme source de financement des dépenses locales : cas de la Willaya de Souk Ahras*. Université de Souk Ahras. Souk Ahras: Inédit.
- Kola, G. (2005). *Droit fiscal international*. UPC. Kinshasa: Inédit.
- Kumpel M. P. et al. (2024). *Impact de l'impôt sur les revenus locatifs sur le développement durable de la commune de Kasa-Vubu*. Université de Kinshasa. Kinshasa: Inédit.
- Lierdec, V. (2000). *Législation sociale des finances publiques et de Droit fiscal*. Kinshasa: CRP.
- Loïc, P. (1995). *Finances publiques* (éd. 5e). Paris: GUJAS.
- Manlamba, K. (2005). *Aspects fiscaux et financiers de la fiscalité*. ISC. Kinshasa: Inédit.
- Matembo, M. (2011). *Evolution de la perception de l'impôt sur les revenus locatifs et financement du budget du Katanga*. UNILU. Lubumbashi: Inédit.
- Mbaya, K. (2011). *Législation fiscale et douanière*. UNILU. Lubumbashi: Inédit.
- Ministère des Finances RDC. (2021). *Stratégie de mobilisation des recettes intérieures en RDC*. Kinshasa: Gouvernement de la RDC.
- Mongbanga, M. (2009). *Impact de l'impôt foncier sur la maximisation des recettes fiscales au Katanga*. Université de Lubumbashi. Lubumbashi: Inédit.
- Musgrave R. A. & Musgrave P. B. (1989). *Les finances publiques en théorie et en pratique*. McGraw-Hill.
- Muyisa M. M. & Mafikiri T. A. (2016). *Contraintes de l'administration fiscale et impact sur le recouvrement en province du Nord-Kivu*. Université Catholique du Graben. Butembo: Inédit.
- Ndongala, P. (2021). *La gouvernance fiscale locale et la mobilisation des recettes en RDC*. Lubumbashi: Editions Académiques Africaines.
- Oates, W. (1972). *Le fédéralisme fiscal*. Harcourt Brace Jovanovich.
- Ordonnance-loi. (1969). *Article 40 de l'ordonnance-loi n°69-006 du 10 février 1969*. Kinshasa.
- Ramsey, F. (1927). *Contribution à la théorie de la taxation*. The Economic Journal.
- Slemrod, J. (1990). *Taxation optimale et systèmes fiscaux optimaux*. Journal of Economic Perspectives.

- Tambwe, K. (2011). *Incidence de l'impôt mobilier et son impact sur les recettes économiques du Katanga*. Université de Lubumbashi. Lubumbashi: Inédit.
- Torgler, B. (2007). *Conformité fiscale et morale fiscale : une analyse théorique et empirique*. Edward Elgar Publishing.