

DECRET N° 2006/3023 PM DU 29 DEC. 2006 FIXANT LES MODALITES D'EVALUATION ADMINISTRATIVE DES IMMEUBLES EN MATIERE FISCALE.

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

VU la Constitution ;

VU la loi n° 2002/003 du 19 avril 2002 portant Code Général des Impôts, ensemble ses modificatifs subséquents ;

VU la loi n° 2003/017 du 22 décembre 2003 portant loi de finances de la République du Cameroun pour l'exercice 2004 ;

VU le décret n° 92/089 du 14 mai 1992 précisant les attributions du Premier

Ministre, modifié et complété par le décret n° 95/145 bis du 4 août 1995 ;

VU le décret n° 2004/320 du 8 décembre 2004 portant organisation du Gouvernement ;

VU le décret n° 2004/321 du 8 décembre 2004 portant nomination d'un Premier Ministre ;

DECRETE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er.-

Le présent décret fixe les modalités d'évaluation administrative des immeubles en matière fiscale, conformément aux dispositions du Général des Impôts.

ARTICLE 2.-

L'évaluation administrative s'applique en cas de minoration de la valeur vénale ou locative constatée dans les actes et déclarations déposés auprès de l'administration fiscale.

ARTICLE 3.-

Au sens du présent décret

- un immeuble bâti désigne toute construction achevée ou non, édifiée sur un terrain ;
- un immeuble non bâti désigne un terrain nu, libre de toute construction
- la valeur vénale d'un immeuble s'entend du prix courant d'un terrain ou d'une construction sur le marché, en l'absence de toute raison exceptionnelle ou de convenance ;
- la valeur vénale administrative d'imposition, désigne la valeur de référence retenue par l'administration fiscale en cas de cession d'un immeuble bâti ou non, ou dans le cadre de la déclaration de taxe foncière ;
- la valeur administrative imposable des locations, désigne la valeur de référence retenue par l'administration fiscale en cas de location d'un immeuble bâti ou non bâti ;
- le standing, désigne le niveau de confort, de luxe d'un immeuble bâti ;
- le standard, s'entend d'un immeuble bâti de confort moyen.

CHAPITRE II
DE LA DETERMINATION DE LA VALEUR ADMINISTRATIVE
IMPOSABLE DES IMMEUBLES

SECTION I
DES CRITERES DE DETERMINATION

ARTICLE 4.-

La valeur administrative imposable, vénale ou locative, d'un immeuble est déterminée en tenant compte du marché foncier, du marché de la construction, du marché locatif, du niveau des infrastructures et services urbains dont bénéficie l'immeuble dans sa zone géographique de situation ainsi que de la renommée attachée au quartier.

SECTION II
DE LA DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ADMINISTRATIVE D'IMPOSITION DES
IMMEUBLES NON BATIS

ARTICLE 5.-

Pour la détermination des valeurs vénales administratives d'imposition des immeubles non bâtis, les critères et paramètres d'évaluation sont les suivants :

- les classes de quartiers par types de villes ;
- les types de quartiers par zone suivant le niveau des infrastructures et services urbains ;
- la grille des valeurs d'immeubles non bâtis par zone ;
- les coefficients de pondération des valeurs d'immeubles non bâtis;
- la grille des valeurs de façades par zone.

A- Des classes de quartiers par types de ville

Les villes et leurs quartiers sont regroupés en dix (10) classes par rapport à leur niveau d'urbanisation, à leur situation de métropole ou de cité provinciale et à leur proximité du centre urbain. Les dix classes sont ainsi établies :

Classe 1 : .Quartiers très chics de Douala et Yaoundé ;

Classe 2 : Quartiers chics de Douala et Yaoundé ;

Classe 3 : Autres quartiers du centre ville de Douala et Yaoundé ;

Classe 4 : Autres quartiers de la périphérie proche de Douala et Yaoundé ;

Classe 5: Autres quartiers de la périphérie lointaine de Douala et Yaoundé ;

Classe 6 : Quartiers du centre ville des grandes villes de provinces ;

Classe 7 : Quartiers de la périphérie des grandes villes des provinces ;

Classe 8 : Quartiers du centre ville des petites et moyennes villes de provinces ;

Classe 9 : Quartiers de la périphérie des petites et moyennes villes de provinces ;

Classe 10 : Zones rurales habitées.

B- Des types de quartiers par zones dans les villes et les agglomérations

Les quartiers situés dans les villes sont classés en cinq (5) zones où la valeur de l'immeuble non bâti varie en fonction du niveau d'infrastructures et de services urbains disponibles.

L'appréciation de la valeur d'une zone se fait à travers les réseaux de voies bitumées ou carrossables, d'eau, d'électricité et de téléphone qui sont présents dans les différents blocs de maisons ; les blocs formant un quartier étant compris comme un ensemble de parcelles bâties ou non bâties entourées par des rues ou des limites naturelles.

Les cinq zones établies sont les suivantes :

Zone 1 : quartiers ou blocs totalement équipés, bénéficiant à la fois des quatre réseaux d'infrastructures et de services urbains suivants : voies bitumées, adduction d'eau, électricité et téléphone fixe ;

Zone 2 : quartiers ou blocs partiellement équipés, bénéficiant de trois des quatre réseaux d'infrastructures et de services urbains suivants : voies bitumées, adduction d'eau, électricité et téléphone fixe ;

Zone 3 : quartiers ou blocs sommairement équipés, bénéficiant de deux des quatre réseaux d'infrastructures et de services urbains suivants : voies bitumées ou carrossables, adduction d'eau, électricité et téléphone fixe ;

Zone 4 : quartiers ou blocs bénéficiant d'un seul des quatre réseaux d'infrastructures et de services urbains suivants : voies bitumées ou carrossables, adduction d'eau, électricité et téléphone fixe ;

Zone 5. Quartiers ou blocs ne bénéficiant d'aucun des quatre réseaux d'infrastructures et de services urbains sus visés

C- De la grille des valeurs d'immeuble non bâti par zone

Le prix moyen du mètre carré d'immeuble non bâti par zone est arrêté dans un intervalle de valeurs déterminées à partir des prix observés sur le marché, pour des quartiers ou blocs de villes et agglomérations de, zones équivalentes :

- zone 1 entre 12 000 et 300 000 F/m²
- zone 2 de 7 000 à 50 000 F/m²
- zone 3 de 3 500 à 30 000 F/m²
- zone 4 de 2000 à 20 000 F/m²
- zone 5 de 800 à 5 000 F/m²

La valeur vénale administrative brute d'imposition d'un immeuble non bâti est calculée en appliquant à sa superficie, le prix du mètre carré, suivant les classes et zones de quartiers spécifiques à la ville ou à l'agglomération.

D- Des coefficients de pondération de la valeur des immeubles non bâtis

La valeur vénale administrative d'imposition brute des immeubles non bâtis calculée ci-dessus peut être pondérée à la baisse, sur la base de coefficients significatifs de l'inexistence d'infrastructures et services urbains, notamment :

- Le coefficient pour absence de réseau d'adduction d'eau 0,10

La dépréciation pour absence d'adduction d'eau doit être au plus égale à 2 500 000 F ou à 17 500 000 F respectivement, pour les immeubles non bâtis dont la valeur brute administrative ci-dessus est soit inférieure à 300 000 000 F, soit égale ou supérieure à 300 000 000 F.

- Le coefficient pour absence de réseau électrique 0,05

La dépréciation pour absence de branchement au réseau électrique doit être au plus égale à 1 500 000 F ou à 10 000 000 F respectivement, pour les immeubles non bâtis dont la valeur brute administrative ci-dessus est soit inférieure à 300 000 000 F, soit égale ou supérieure à 300 000 000 F.

- Le coefficient pour absence de réseau de voies bitumées ou carrossables 0,03

La dépréciation pour absence de voies bitumées doit être au plus égale à 1 000 000 F ou à 6 500 000 F, respectivement pour les immeubles non bâtis dont la valeur brute administrative ci-dessus est soit inférieure à 300 000 000 F, soit égale ou supérieure à 300 000 000 F.

- Le coefficient pour absence de réseau de téléphone 0,01

La dépréciation pour absence de branchement au réseau de téléphone doit être au plus égale à 500 000 F ou à 2 000 000 F respectivement, pour les immeubles non bâtis dont la valeur brute administrative ci-dessus est soit inférieure à 300 000 000 F, soit égale ou supérieure à 300 000 000 F.

E - La grille des valeurs de façade par zone :

La valeur du mètre linéaire de façade d'un immeuble non bâti par zone est déterminée à l'intérieur d'un intervalle de valeurs représentatives du coût des infrastructures et réseaux les plus proches de la parcelle, suivant les villes et les agglomérations.

La valeur de la façade est calculée en multipliant la longueur susvisée de la façade par la valeur du mètre linéaire de façade par zone, suivant la grille ci-après

- | | | | | |
|---|-----------|--------|---|------------|
| – | zone 1 de | 15 001 | à | 30 000 F/m |
| – | zone 2 de | 8 001 | à | 15 000 F/m |
| – | zone 3 de | 5 001 | à | 8 000 F/m |
| – | zone 4 de | 100 | à | 5 000 F/m |
| – | zone 5 | | | 0 F/m |

ARTICLE 6.-

La valeur vénale administrative d'imposition des immeubles, non bâtis par zone et par ville ou agglomération est égale à la valeur du terrain nu, majorée de la valeur de façade déduction faite des dépréciations.

SECTION III

DE LA DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ADMINISTRATIVE D'IMPOSITION DES LOCATIONS DE TERRAINS

ARTICLE 7.-

La valeur administrative annuelle d'imposition des locations d'immeubles non bâtis est égale à cinq pour cent (5%) de leur valeur vénale administrative d'imposition.

SECTION IV

DE LA DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ADMINISTRATIVE D'IMPOSITION DES IMMEUBLES BATIS

ARTICLE 8.-

Pour la détermination des valeurs vénales administratives d'imposition des immeubles bâtis, les critères et paramètres d'évaluation sont les suivants :

- les types de construction ;
- la grille des valeurs de constructions par type ;
- les coefficients de pondération de la valeur des constructions par type de construction.

A. Des types de construction

Les immeubles sont classés en cinq (5) types comme suit, en fonction de leur architecture, de la qualité des matériaux utilisés et du niveau de finition observés :

- type 1: haut standing

Immeuble bâti à niveau, villa ou appartement en matériaux définitifs de finition haut de gamme.

- type 2 : standing

Immeuble bâti à niveau, villa ou appartement en matériaux définitifs de finition confortable,

- type 3 standard

Villa ou appartement en matériaux définitifs de finition standard.

- type 4 : serai dur

Constructions en matériaux semi-dur de finition moyenne.

- type 5 : provisoire

Constructions en matériaux provisoires de finition sommaire.

B- De la grille des valeurs de construction par type

Le prix moyen du mètre carré de bâti par type de construction est arrêté dans un intervalle de valeurs déterminées à partir des coûts observés sur le marché :

- | | | |
|-----------|-------------|----------------------------------|
| – type 1 | | plus de 145 000 F/m ² |
| – type 2 | de 90 001 à | 145 000 F/m ² |
| – type 3 | de 45 001 à | 90 000 F/m ² |
| – type 4. | de 20 001 à | 45 000° F/m ² . |
| – type 5 | de 7 000 à | 20 000 F/m ² |

La valeur vénale administrative brute des constructions est calculée en appliquant à la superficie bâtie, le prix du mètre carré selon le type de construction.

C- Les coefficients de pondération de la valeur des constructions :

La valeur vénale administrative brute calculée comme ci-dessus, peut être pondérée à la baisse par les coefficients ci-après, pour obtenir la valeur vénal (administrative d'imposition des immeubles bâtis :

- Le coefficient de dépréciation pour absence de branchement au réseau d'adduction d'eau : 0,10

La dépréciation pour absence de branchement au réseau d'adduction d'eau doit être au plus égale à 4 000 000 F.

- Le coefficient de dépréciation pour absence de branchement au réseau électrique : 0,05

La dépréciation pour absence de branchement au réseau électrique doit être au plus égale à 2 000 000.

- Le coefficient de dépréciation pour absence de branchement au réseau de téléphone : 0,02

La dépréciation pour absence de branchement au réseau de téléphone doit être au plus égale à 1000 000,

- Le coefficient de dépréciation pour déficit d'accessibilité :

Bon	:	0
Passable	:	0,1
Mauvais	:	0,2

- Le coefficient de dépréciation pour état de vétusté :

Bon	:	0
Passable	:	0,3
Mauvais	:	0,5

SECTION V

DE LA DETERMINATION DE LA VALEUR ADMINISTRATIVE GLOBALE D'IMPOSITION DES IMMEUBLES

ARTICLE 9.-

- (1) La valeur administrative globale d'imposition de l'immeuble est égale à la somme des valeurs administratives d'imposition du terrain nu et des constructions obtenues comme ci-dessus.
- (2) La valeur administrative globale d'imposition de l'immeuble est pondérée par des coefficients de standing, définis en trois niveaux comme ci-après, en fonction de la renommée attachée au quartier, par rapport aux notions de luxe et de confort.

Haut standing. 1,20

Moyen standing: 1,00

Bas standing. 0,80

SECTION VI

DE LA VALEUR ADMINISTRATIVE D'IMPOSITION DES LOCATIONS D'IMMEUBLES BATIS

ARTICLE 10.-

La valeur administrative annuelle d'imposition des locations d'immeubles bâtis est égale à dix pour cent (10%) de leur valeur vénale administrative d'imposition.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES FINALES

ARTICLE 11.-

Les valeurs administratives du mètre carré d'immeuble bâti et non bâti, ainsi que du mètre linéaire de façade d'immeuble non bâti, déterminées conformément aux grilles visées à l'article 4 ci-dessus, sont fixées périodiquement par arrêté du Ministre chargé des finances, après consultation des administrations et organismes techniques compétents.

ARTICLE 12.-

Le Ministre de l'Economie et des Finances est chargé de l'application du présent décret qui sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais.

YAOUNDÉ, le 29 déc. 2006

**Le Premier Ministre Chef du
Gouvernement**

Inoni EPhraïm