

La contribution globale foncière (CGF), un impôt simplifié et allégé

La contribution globale foncière (CGF) est un impôt synthétique représentatif de quatre natures d'impôts, à savoir l'impôt sur les revenus fonciers, l'impôt du minimum fiscal, la contribution foncière des propriétés bâties et la contribution forfaitaire à la charge des employeurs. Elle est annuellement perçue au profit de l'État et des collectivités territoriales. La loi n°2018-10 du 30 mars 2018 a apporté des modifications sur cet impôt qui existe depuis 2013. Celles-ci ont pour objet principal de simplifier ses modalités de déclaration et d'alléger son mode de paiement.

Qui est assujéti à la CGF ?

L'imposition à la CGF est exclusivement ouverte aux personnes physiques propriétaires d'immeuble ou associées de sociétés civiles immobilières.

L'application de la CGF est déterminée par le revenu annuel des loyers, estimé en tenant compte des loyers bruts prévisionnels de tous les immeubles détenus à titre personnel ou par le biais d'une société civile immobilière mis en location, y compris ceux bénéficiant d'une exonération fiscale de quelque nature que ce soit. Le total de ce revenu ne doit pas dépasser trente (30) millions de francs.

Il faut retenir que les personnes physiques éligibles à la CGF sont libres d'opter pour ce régime forfaitaire ou de se soumettre au régime du réel qui est de droit commun.

Qu'en est-il de la déclaration ?

La déclaration de la CGF doit comporter la somme des loyers que le propriétaire s'attend à tirer de ses immeubles mis en location au cours de l'année. Elle doit être souscrite avant le 1er février de chaque année pour les loyers attendus au cours de l'année de déclaration.

La Contribution globale foncière est établie et recouvrée par voie de rôle ; c'est-à-dire que le contribuable reçoit des services de la DGID un avertissement l'invitant à payer le montant d'impôt liquidé à la suite de sa déclaration.

Le calcul et le paiement de la CGF

Après avoir déclaré la CGF, les contribuables sont tenus de calculer et de verser spontanément auprès du comptable public du Trésor le montant de l'impôt dû en trois versements égaux au plus tard à la fin des mois de février, avril et juin de chaque année. Toutefois, les contribuables qui le souhaitent peuvent acquitter l'impôt dû en un seul paiement.

Le calcul de la CGF est facile et son montant allégé, il s'établit ainsi qu'il suit :

<i>Niveau de revenu brut annuel</i>	<i>Fraction correspondante</i>	<i>Montant impôt équivalent</i>
<i>1 à 12 000 000</i>	<i>1/12</i>	<i>1 mois de loyer</i>
<i>12 000 001 à 18 000 000</i>	<i>1,5/12</i>	<i>1 mois et demi de loyer</i>
<i>A partir de 18 000 001</i>	<i>2/12</i>	<i>2 mois de loyer</i>

Situations particulières

La loi fixe le traitement à réserver à certaines situations particulières telles que le dépassement du seuil de 30 millions au cours d'une année, la vacance de loyers et, de manière générale, tous les incidents qui interviennent dans la mise en location, notamment les loyers impayés. Dans toutes ces situations, les propriétaires doivent porter l'information à la connaissance de l'administration fiscale dans les délais légaux en produisant toutes les pièces justificatives, pour que les conséquences puissent en être tirées, le cas échéant, en procédant à des décharges ou à des réductions d'impôt.

