

DiCP

DIRECTION DES IMPÔTS ET
DES CONTRIBUTIONS PUBLIQUES
FA'ATERERAA TITAU TUTE

**PROPRIÉTAIRE
D'UN IMMEUBLE :**
VOUS ÊTES
REDEVABLE DE
L'IMPÔT FONCIER



**LE CIVISME FISCAL
NOTRE INTÉRÊT À TOUS**

www.impot-polynesie.gov.pf



QUI EST IMPOSABLE ?

Celui qui possède en Polynésie française :

- Une propriété bâtie
- Un terrain non cultivé, employé à un usage commercial ou industriel (chantiers, etc...)
- Des installations commerciales ou industrielles assimilables à des constructions
- Un bateau utilisé en un point fixe et aménagé pour l'habitation, le commerce ou l'industrie.



À QUEL MOMENT UNE CONSTRUCTION NOUVELLE EST-ELLE IMPOSÉE ?

Les constructions nouvelles, les reconstructions, les additions de construction, régulièrement déclarées, bénéficient :

- de 5 ans d'exonération totale, puis de 3 ans d'exonération partielle (abattement de 50 %) ;
- elles sont imposées en totalité à partir de la 9^e année.

Exemple : une construction ayant obtenu le certificat de conformité en 2013 d'une valeur locative annuelle de 720 000 F CFP

- de 2014 à 2018 est exonérée d'impôt foncier ;
- de 2019 à 2021 sera imposée sur une valeur locative annuelle de 360 000 F CFP ;
- dès 2022 sera imposée sur une valeur locative annuelle de 720 000 F CFP.

N.B. : Les terrains à usage commercial ou industriel sont taxables au 1er janvier de l'année suivant celle de leur affectation, ainsi que les aménagements et les constructions neuves n'ayant pas obtenu de certificat de conformité dans les délais ou n'ayant pas été autorisés.



COMMENT BÉNÉFICIER DES 5 ANNÉES D'EXONÉRATION TOTALE ?

Le propriétaire ou la personne imposable devra, dans les trente jours de l'occupation de sa construction ou des additions à celle-ci, souscrire et adresser à la DICP une déclaration de travaux immobiliers accompagnée du certificat de conformité délivré :

- par la mairie de Papeete pour les constructions situées à Papeete ;
- par le service de l'urbanisme pour les constructions situées dans les Iles du Vent et dans Iles Sous le Vent ;
- par le Tavana Hau (administrateur territorial) de l'archipel concerné pour les constructions situées aux Tuamotu-Gambier, aux Marquises et aux Australes.

À défaut de déclaration dans les délais impartis comme en cas de déclaration tardive, les constructions nouvelles et additions de constructions seront imposées dès le 1^{er} janvier de l'année qui suivra celle au cours de laquelle le manquement sera relevé.



QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES ?

Nature des évènements	Délai de dépôt de la déclaration à compter des évènements
Nouvelles constructions ou additions de constructions	Dans les 30 jours de l'occupation
Changement des caractéristiques physiques (aménagement intérieurs ou extérieurs) et modification de la valeur locative lorsqu'elle excède 10%	Dans les 90 jours de la réalisation. Vous devez indiquer : <ul style="list-style-type: none">• La nature des modifications ou des changements intervenus,• Le lieu de situation et l'adresse géographique de la construction• Si la construction fait l'objet d'une location, le montant du loyer et les charges locatives, l'identité du locataire.
Transfert de propriété par vente, cessation, partage ou autre motif	Le plus tôt possible, le contribuable demeurant imposable au titre de l'année du changement de propriété. ATTENTION : tant que ce transfert de propriété n'aura pas été déclaré à la DICP, l'imposition sera maintenue. La déclaration des parties intéressées, appuyées d'un acte authentique, est obligatoire pour la mise à jour des dossiers, laquelle ne prendra effet que l'année suivante.
Démolition	Le plus tôt possible, accompagnée du certificat de démolition délivré par la mairie du lieu de démolition. Si la démolition résulte de phénomènes naturels, exceptionnels ou de cas de force majeure, le contribuable demeure imposable jusqu'à l'expiration du mois de l'évènement.



COMMENT SE CALCULE LA BASE D'IMPOSITION ?

La base d'imposition correspond à la valeur locative diminuée d'un quart pour tenir compte des frais divers incombant aux propriétaires. Lorsque la construction est donnée en location, la base d'imposition est diminuée d'un abattement supplémentaire :

- de 30 % si elle est louée meublée
- de 25 % si elle est louée non meublée.

Comment est déterminée la valeur locative ?

La valeur locative est déterminée selon trois méthodes :

1. Soit par application à la valeur vénale foncière de l'immeuble, méthode dite d'évaluation directe, de l'un des taux d'intérêts suivants :

- 4 % pour les immeubles situés dans les Iles du Vent
- 3 % pour les immeubles situés dans les Iles Sous Le Vent
- 2 % pour ceux situés dans les archipels des Marquises, des Tuamotu-Gambier et des Australes
- 2 % pour les logements sociaux.

Sous réserve du droit de contrôle de l'administration, la valeur vénale foncière est égale :

- Pour les constructions neuves : au coût réel de construction et de réalisation, y compris le prix de la main d'œuvre estimée au coût du marché dans l'hypothèse où les travaux sont directement réalisés par le propriétaire ;
- En cas de mutation à titre onéreux (exemple : acquisition moyennant un prix) ou gratuit (exemples : acte de partage ou de donation) ou en cas d'apport en société : au prix d'acquisition ou à la valeur du bien diminué(e) de la valeur vénale du terrain ;
- En cas de demande de révision de la valeur locative émanant du contribuable : à la valeur vénale de la construction au moment de la demande, fixée par un expert rémunéré par le demandeur ou justifiée par tout élément probant produit par le contribuable.

2. Soit, s'agissant d'une habitation louée, en retenant le montant du loyer du mois de janvier multiplié par 12. C'est la méthode dite des loyers.



IMPORTANT

- Vous ne devez pas omettre, lorsque vous cessez de louer une maison d'habitation dont l'impôt foncier est déterminé à partir des loyers, de signaler à la DICP la cessation de la location et de déclarer la valeur vénale actualisée de la maison considérée laquelle verra son impôt foncier à venir, établi selon la méthode d'appréciation directe.
- Si le bien reste sur le marché de la location sans être loué, l'impôt foncier reste dû sur la base du bail de location. Il n'y a pas cessation de l'activité.

3. Soit, s'agissant d'une habitation louée en meublé de tourisme ou en villa de luxe, par application à la valeur vénale foncière de l'immeuble, méthode dite d'évaluation directe, d'un taux de 12 %.



COMMENT SE CALCULE L'IMPÔT FONCIER ?

Le taux de l'impôt est de 10 % du montant de la base d'imposition et constitue la part revenant au budget du Pays.

Des centimes additionnels communaux sont également dus, par application à la part revenant au Pays, d'un taux fixé par délibération communale lequel varie de 1 % à 50 % en fonction des communes.

Exemple de calcul :

Pour une habitation sise à Papeete d'une valeur vénale de 15 000 000 de F CFP.

1^{er} cas : Le propriétaire occupe son habitation

On détermine la valeur locative (VL) annuelle de l'habitation selon la méthode d'évaluation directe :

$$VL = 15\,000\,000 \text{ de F CFP} \times 4\% \text{ (1)} = 600\,000 \text{ F CFP}$$

- Calcul de la base d'imposition : $600\,000 \text{ F CFP} - 25\% \text{ (3)} = 450\,000 \text{ F CFP}$
- Calcul de l'impôt :
 - $450\,000 \times 10\% = 45\,000 \text{ F CFP}$ (budget Pays)
 - $45\,000 \times 50\% \text{ (4)} = 22\,500 \text{ F CFP}$ (centimes additionnels communaux)

Total à payer : 67 500 F CFP

2^e cas : le propriétaire loue son habitation

La maison est louée du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année moyennant un loyer de 200 000 F CFP.

- Valeur locative :

On détermine la valeur locative (VL) annuelle de l'habitation de la manière suivante : $VL = 200\,000 \text{ F CFP} \times 12 \text{ mois} = 2\,400\,000 \text{ de F CFP}$
- Calcul de la base d'imposition : $2\,400\,000 \text{ F CFP} - 25\% \text{ (3)} = 1\,800\,000 \text{ de F CFP}$
 - s'il s'agit d'une location meublée un abattement supplémentaire de 30 % est appliqué : $1\,800\,000 \text{ de F CFP} - 30\% = 1\,260\,000 \text{ de F CFP}$
 - s'il s'agit d'une location non meublée un abattement supplémentaire de 25 % est appliqué : $1\,800\,000 \text{ de F CFP} - 25\% = 1\,350\,000 \text{ F CFP}$
- Calcul de l'impôt foncier :
 - s'il s'agit d'une location meublée : $1\,260\,000 \times 10\% = 126\,000 \text{ F CFP}$ (budget Pays)
 $126\,000 \times 50\% \text{ (4)} = 63\,000 \text{ F CFP}$ (centimes additionnels communaux)

Total à payer : 189 000 F CFP

- s'il s'agit d'une location non meublée :

$$1\,350\,000 \times 10\% = 135\,000 \text{ F CFP} \text{ (budget Pays)}$$

$$135\,000 \times 50\% \text{ (4)} = 67\,500 \text{ F CFP} \text{ (centimes additionnels communaux)}$$

Total à payer : 202 500 F CFP

3^e cas : le propriétaire loue son habitation en location saisonnière

On détermine la valeur locative (VL) annuelle de l'habitation en appliquant un taux de 12% (2) à la valeur vénale foncière (VV) :

$$VV = 20\,000\,000 \text{ F CFP} \times 12\% = 2\,400\,000 \text{ F CFP}$$

• Calcul de la base d'imposition :

2 400 000 F CFP – 25% ⁽³⁾ = 1 800 000 F CFP

• Calcul de l'impôt :

1 800 000 X 10% = 180 000 F CFP (budget Pays)

180 000 X 50% ⁽⁴⁾ = 90 000 F CFP (centimes additionnels communaux)

Total à payer : 270 000 FCFP

(1) Taux appliqué en fonction de la situation géographique de la construction - 4 % pour une habitation située dans les Iles du Vent

(2) Taux applicable à compter du 15 décembre 2023

(3) Rappel : La base d'imposition correspond à la valeur locative diminuée d'un quart pour tenir compte des frais divers incombant aux propriétaires

(4) Ce taux est fixé par délibération communale. Il varie de 1 % à 50 % en fonction des communes. Les centimes communaux constituent une annexe au code des impôts consultable sur notre site internet www.impot-polynesie.gov.pf



À QUI ET OÙ PAYER VOTRE IMPÔT ?

Vous devez payer votre impôt auprès de la Paierie de la Polynésie française dont l'adresse figure sur l'avis d'imposition ou du rôle individuel.

DIRECTION DES IMPÔTS ET DES CONTRIBUTIONS PUBLIQUES

11, rue du commandant Destremau
Bât A1-A2 & Site de Vaiami
BP 80 – 98713 Papeete

Horaires d'ouverture au public :
du lundi au vendredi de 7h30 à 12h30
et sur rendez-vous l'après-midi

Tél : 40 46 13 13
www.impot-polynesie.gov.pf



Consultez votre situation fiscale
en ligne avec : www.mesimpots.gov.pf