

REPUBLIQUE DU BURUNDI



CABINETS DES MINISTRES

**ORDONNANCE MINISTERIELLE CONJOINTE N°540/550/720/1145 DU 27/09/2025
DETERMINATION DES MODALITES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 77 DE LA LOI
N°1/27 DU 30 DECEMBRE 2024 PORTANT MODIFICATION DE LA LOI N°1/19 DU 28
JUN 2024 PORTANT FIXATION DU BUDGET GENERAL DE LA REPUBLIQUE DU
BURUNDI POUR L'EXERCICE 2024/2025**

Le Ministre des Finances, du Budget et de la Planification Economique,

Le Ministre de la Justice,

Le Ministre des Infrastructures, de l'Equipement et des Logements Sociaux,

Vu la Constitution de la République du Burundi ;

Vu la Loi organique n°1/20 du 20 juin 2022 portant révision de la loi n°1/35 du 04 décembre 2008 relative aux Finances Publiques ;

Vu la Loi n°1/16 du 06 août 2008 portant modification de certaines dispositions du décret-loi n°1/13 du 24 novembre 1986 portant fixation des droits d'enregistrement en matière foncière ;

Vu la Loi n°1/10 du 16 novembre 2020 portant modification de la loi no 1/12 du 29 juillet 2013 portant révision de la Loi no 1/02 du 17 février 2009 portant institution de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) ;

Vu la Loi n°1/12 du 25 novembre 2020 relative aux procédures fiscales et non fiscales ;

Vu la Loi n°1/14 du 24 décembre 2020 portant modification de la loi no 1/02 du 24 janvier 2013 relative aux Impôts sur les Revenus ;

Vu la Loi n°1/22 du 5 novembre 2021 portant révision de la loi n°1/11 du 14 juillet 2009 portant création, organisation et fonctionnement de l'Office Burundais des Recettes ;

Vu la Loi n°1/27 du 30 décembre 2024 portant modification de la loi n°1/19 du 28 juin 2024 portant fixation du Budget Général de la République du Burundi pour l'exercice 2024/2025, spécialement en son article 77 ;

Vu le décret n°100/007 du 28 juin 2020 portant révision du Décret no 100/037 du 19 avril 2018 portant Structure, Fonctionnement et Missions du Gouvernement de la République du Burundi;

Vu le Décret n°100/119 du 18 décembre 2020 portant missions et organisation du Ministère de la Justice ;

Vu le Décret n°100/121 du 24 décembre 2020 portant Missions, Organisation et Fonctionnement du Ministère des Infrastructures, de l'Equipement et des Logements Sociaux ;

Vu le Décret n°100/029 du 09 février 2024 portant modification du décret n°100/069 du 24 septembre 2020 portant missions, organisation et fonctionnement du Ministère des Finances, du Budget et de la Planification Economique ;

Vu l'ordonnance ministérielle conjointe n°710/540/553, du 24 mai 2022 portant actualisation des tarifs d'indemnisation des terres, des cultures et des constructions en cas d'exportation pour cause d'ultime publique ;

Revu l'ordonnance ministérielle n°540/188 du 13/03/2000 portant fixation de la base taxable de la taxe sur les transactions pour les ventes immobilières ;

Revu l'ordonnance ministérielle n°540/577 du 31 juillet 2000 complétant l'ordonnance ministérielle N°540/188 du 13/03/2000 portant fixation de la base taxable de la taxe sur les transactions pour les ventes immobilières ;

ORDONNENT :

Article 1 : La présente ordonnance a pour objet la mise en application de l'article 77 de la loi n°1/27 du 30 décembre 2024 portant modification de la loi n°1/19 du 28 juin 2024 portant fixation du budget général de la République du Burundi pour l'exercice 2024/2025 relatif à l'actualisation des taux utilisés lors de la cession immobilière.

Article 2 : En application de la présente ordonnance, on entend par « taux utilisés lors de la cession immobilière », la valeur de référence par are ou par mètre carré de cession immobilière.

Article 3 : En vertu de l'article 77 de la loi budgétaire pour l'exercice 2024/2025 telle que modifiée à nos jours, la présente ordonnance détermine les valeurs de cession sur base desquelles tous les droits et taxes y relatifs doivent être calculés.

Toutefois, sans préjudice au droit d'effectuer un redressement des droits et taxes dus sur base du montant réel de cession de l'immeuble, réservé à l'Administration fiscale, lorsque la valeur marchande de l'immeuble convenue entre les contractants est supérieure à celle calculée sur base de la valeur de cession, la base taxable est celle de la valeur marchande indiquée dans le contrat.

Article 4 : Les valeurs de cession des terrains sont établies selon leur emplacement et leur superficie.

Les valeurs de cession applicables aux constructions achevées sont déterminées selon la superficie, les types de matériaux utilisés ainsi que leurs équipements.

Les valeurs de cession des constructions non achevées, les piscines, les clôtures, les portails, sont déterminées selon la superficie et les types de matériaux utilisés.

Les valeurs de cession prévues par la présente ordonnance sont respectivement reprises dans les annexes 1, 2 et 3 qui font partie intégrante de la présente ordonnance.

Les valeurs des autres terres rurales non citées dans la présente ordonnance sont calculées sur base de leur superficie. La valeur d'expertise y relative est fixée à BIF 150 000 par are.

Article 5 : Les détails des valeurs de cession applicables suivant la superficie et l'emplacement de l'immeuble sont mentionnés dans annexes qui suivent :

ANNEXE I : VALEURS DE CESSIIONS DES TERRAINS

La valeur marchande de référence pour la cession des terrains est déterminé comme suit :

I.1. BUJUMBURA (Capitale Economique) et les localités environnantes

COMMUNE	ZONE	QUARTIER	Prix retenu par are en BIF	
MUKAZA	ROHERO	CENTRE VILLE	70 000 000	
		ROHERO I, KIRIRI	67 500 000	
		ROHERO II, GATOKE, ASIATIQUE	55 000 000	
		KABONDO	45 000 000	
		MUTANGA SUD, SOROREZO	40 000 000	
		MUGOBOKA	5 000 000	
		SOROREZO RURAL	5 000 000	
	BWIZA	BWIZA	32 500 000	
		JABE	27 500 000	
	NYAKABIGA	NYAKABIGA I, II, III et KIGWATI	27 500 000	
	BUYENZI	BUYENZI	27 500 000	
	MUHA	KININDO	ZEIMET,	45 000 000
KININDO			44 000 000	
		KININDO OUEST	29 000 000	
		KIBENGA	17 500 000	
		KIBENGA LAC	14 000 000	
	MUSAGA	GASEKEBUYE	44 000 000	
		KINANIRA II-III-IV	39 000 000	
		KINANIRA I	21 250 000	
		MUSAGA	17 500 000	
		GITARAMUKA, GIKOTO	5 000 000	
		KANYOSHA	MUSAMA	20 000 000
			GISYO	19 000 000
	KAJIJI, NKENGA, BUSORO		12 500 000	
	NYABUGETE, NYABARANDA		21 500 000	
	KIZINGWE-BIHARA, RUZIBA		7 500 000	
	NTAHANGWA	KAMENGE	KAMENGE	25 000 000
			MIRANGO I, II	20 000 000
SOCARTIE			17 500 000	
BUTERERE		KIYANGE I	30 000 000	
		KIYANGE II(MIRROIR)	30 000 000	

α

⑩

4

		BUTERERE	12 250 000
		KABUSA, MUGARURO, MUBONE	6 000 000
	KINAMA	CARAMA	29 000 000
		BUHINYUZA	8000 000
		BUKIRASAZI	800 000
		GITEGA, BUBANZA, NGOZI, BURURI, RUYIGI, MUYINGA, MURAMVYA	20 000 000
	NGAGARA	Q1	18 750 000
		Q2	18 750 000
		Q3	18 750 000
		Q4	18 750 000
		Q5	18 750 000
		Q6	18 750 000
		Q7	17 500 000
		Q8	18 750 000
		Q9, 10 ET INDUSTRIEL	22 000 000
		CIBITOKÉ	CIBITOKÉ
	MUTAKURA		14 750 000
		MUTANGA NORD	40 000 000
		GIHOSHA	39 000 000
		KIGOBE	40 000 000
		GASENYI	22 500 000
		TABA	20 000 000
		GISANDEMA	18 500 000
		MUYAGA/GISANDEMA	11 000 000
		NYABAGERE	12 500 000
		GIHOSHA RURAL	18 500 000
GIKUNGU RURAL		16 000 000	
Périphérie		Périphérie	GAHAHE
	GASENYI NYAKABONDO		8 000 000
	TENGA		6 000 000
	RUBIRIZI		6 000 000
	KAMESA		7 000 000
	GASEKEBUYE RURAL		6 000 000
	SOROREZO RURAL		7 500 000
	NYABUNYEGERI		2 500 000
	KIREKURA		2 500 000

I.2. GITEGA (Capitale Politique)

N°	Localité	Tarif par are en BIF
1	Centre-ville, Q. Musinzira, Bwogal, Bwogall, Bwogall Extension, Shatanya	19 200 000
2	Bwoga, Mushasha non spontané, Nyamugari, Kareral, Karera II et III, Masanganzira, Zege, Ntsibo et Ntobwe	12 800 000
3	Nyabututsi, Q. Swahili, Nyabisindu et Magarama	8 800 000
4	Yoba, Kabashikiro, Nyabiharage, Rango, Mushasha spontané, Kurubuye, Rukoba, Rutegama, Muremera, Songa, Rango, Jimbi, Mungwa, Bihanga, Kuwankana et Gahera.	4 800 000
5	Zone peri urbaine (Mugoboka, kwibuka, Butamuheba, Rugari, Birohe)	2 880 000
6	Terrain rural aménagé ou non (Rweza, Rubarasi, Vyinkona)	960 000

I.3. LES VILLES PRINCIPALES

NGOZI, RUMONGE, KAYANZA, MUYINGA et MAKAMBA

3.1 TERRAINS VIABILISEES DE HAUT STANDING

Voirie primaire asphaltée avec caniveaux maçonnés emprise entre 12m et 15 m, raccordés aux réseaux publics (eau, électricité, téléphone), voirie secondaire et tertiaire en terre recharg e et caniveaux primaires maçonnés et caniveaux secondaires en terre, Basse densité résidentielle, quelques grandes parcelles et certaines constructions en dur

3.2. TERRAINS VIABILISES DE MOYEN STANDING

Existence de voies inter quartiers asphaltées, raccordement aux réseaux publics (eau, électricité, téléphone), voies secondaires et tertiaires avec emprise de 7m, caniveau en terre, maisons en grande partie de dimensions modestes, superficies des parcelles d'environ 380 mètre carré, tissu loti pas organisé à l'intérieur et haute densité résidentielle, construction semi dur

3.3. TERRAINS VIABILISES DE BAS STANDING

Viabilisation sommaire (sans rechargement), avec emprise de voies entre 5m et 10m, existence de BF et éclairage public, absence de caniveaux, Tissu semi-urbain ou rural en voie de densification, densité variable selon les zones, construction dominante semi dur, maisons en grande majorité de très petites dimensions

3.4. CATEGORIE DE TERRAINS NON VIABILISES

Situés à moins de 1Km de la voie primaire, construction en semi dur

3.5 TERRES RURALES AMENAGEES OU NON

En dehors périmètre urbain et au moins une voie secondaire accédant sur la voie primaire, certaines constructions en briques adobes.

Ci-après les tarifs usuels pour les catégories ci-dessus

N°	Localité	Tarif par are en BIF
1	Terrains viabilisées de haut standing (Exemple : Centre-ville, Q. Kinyami, Q. Birimba, Q. Kirema, Q. Kizungu et Q. Nyaburumba.)	12 800 000
2	Terrains viabilisés de moyens standing (Quartier résidentiels structurés et ceux projetés pour la viabilisation.)	9 600 000
3	Terrains viabilisés de bas standing (Quartiers résidentiels non structurés.)	4 000 000
4	Catégorie des terrains non viabilisées (situés à moins de 1km de la voie primaire, Zones périphériques.)	2 400 000
5	Terres rurales aménagées ou non (Zones agglomérées et villages.)	1 280 000

I.4. VILLES SECONDAIRES

Ruyigi, Bururi, Kirundo, Cankuzo, Bubanza, Cibitoke, Nyanza-lac, Rutana, Muramvya, Mwaro, Matana, Isale, Karusi, Rugombo, Buganda, Masanganzira, Mabanda, Gatumba, Kibumbu, Muzinda, Giteranyi, Buganda, Buhiga, Rutegama, Bugarama et Gatabo

N°	Localité	Tarif par are en BIF
1	Terrains viabilisés de moyens standing (Centre-ville et les environs, les quartiers en cours et projetés pour la viabilisation.)	2 080 000
2	Terrains viabilisés de bas standing (Quartiers résidentiels structurés.)	1 600 000
3	Catégorie des terrains non viabilisées (situés à moins de 1km de la voie primaire, Zones périphériques.)	1 280 000
4	Terres rurales aménagées ou non (Agglomérations et villages.)	960 000

I.5. CENTRES A VOCATION URBAINES

N°	Localité	Tarif par are en BIF
	Gihofi, Kirembe-Nord, Ijenda, Muyange-Tora, Bwambarangwe, Bukeye, Kinyinya, Kiganda, Kishubi, Mutumba, Gihanga, Mutaho, Rutovu, Musongati, Murore, Bukirasazi, Musenyi-Tangara, Matongo-Bandaga, Mabayi, Rukago Gahombo, Butezi, Makebuko, Minago, Bugabira, Kiryama, Ntega, Kirembe-Sud, Rumeza, Ruhororo, Shanga, Nyangwa, Mishiha, Bisoro, Buta,	

	Mutoyi, Gashoho, Jene, Mahwa, Mparamirundi , Muyama, Mukenke, Muyange (Nyanza-Lac), Ruhehe, Gasura, Gisuru, Rusengo, Muriza, Kirambi, Kayongozi, Nyeshenza, Ndora, Ndava-Village, Murwi, Masango, Kinzanza, Kivoga, Nitaba, Ngona, Kayove, Kiruhura, Renga, Ryarusera, Gasenyi, Kirehe, Twinkwavu, Kobero, Bwasare, Mwakiro, Bigera, Gisanze, Mugano, Maramvya, Tondero, Nzewe, Yanza, Kabuye, Kibimba, Mitakataka, Musenyl - Bubanza, Kivoga, Buhangura , Renga, Gasura (Vumbi), Kigutu (Vyanda), Kaganza, Rubaho. Giharo, Muzye, Giheta, Bugenyuzi et Nyabikere :	
1	Terrains viabilisés de bas standing : Centre-ville et les environs	1 920 000
2	Terrains non viabilisés : Zones périphériques	1 280 000
3	Terres rurales aménagées ou non : Zones agglomérées et villages	640 000

Les tarifs des lieux non repris ci-dessus sont considérés comme ceux des localités géographiquement similaires, reprises dans la présente annexe.

ANNEXE II : VALEUR DE CESSION DES CONSTRUCTIONS ACHEVEES

II. 1. PAVILLONNAIRE

PAVILLONNAIRE				
POSTE	STANDING			
	FAIBLE	MOYEN	HAUT	TRES HAUT
FONDATION	Dur: maçonnerie de moellons ou béton armé, Sable de propreté; film polyéthylène	Idem	Idem	Idem
ELEVATION	Maçonnerie dur ou structure en BA, remplissage semi dur	Idem	Idem	Idem
PLAFOND	Natte ou papyrus non traité	Plaque unalite ou asbeste ciment	Plâtre, PVC	Idem
CHARPENTE	Bois non travaillé, perche	Métallique, bois traité	Idem	Idem
COUVERTURE	Tôle galvanisé ép≤169 mm, tôles asbestos ciment ép≤4mm	Tôle galvanisé ép≤169 mm, tôles asbestos ciment ép≤5mm, tuiles artisanales	Bc aluzinc ép. ≤5mm, tuiles industrielles Toiture terrasse	Idem
ELECTRICITE	Installation électrique apparente	Installation électrique encastrée	Plafonniers, lampadaires, appliques	Idem

α

00

4

PLOMBIER	Point d'eau extérieure	Sanitaires internes	Sanitaires internes, chauffe-eau	Idem
EVACUATION	Fosse arabe	FS et PP	Dessableur, puisard ...	Idem
HUISSERIES	Bois sommairement travaillé	Bois bien travaillé, métallique, vitres 3mm, porte en bois contreplaqué	Porte bois plein chambranles, vitres 3mm	Châssis Aluminium, Portes extérieure avec vitre blindées
PAVEMENT	Ciment gris	Ciment teinté, tomettes artisanales	Carreaux de sol haute qualité, tomettes industrielles	Cour intérieure engazonnée, au moins un jardin de 90m ²
PEINTURE	Chaulage	Glycérophtalique, vinylique	Revêtements muraux : carreaux de faïence haute qualité	Revêtements muraux : carreaux de très haute qualité, éléments décoratifs en bois importés, tissus

II.2. REZ DE CHAUSSEE + 3 NIVEAUX

	R+3			
POSTE	STANDING			
	FAIBLE	MOYEN	HAUT	TRES HAUT
FONDATION	Sable de propreté, film polyéthylène	Sable de propreté, film polyéthylène	Maçonnerie de moellons et béton armé, radier général	Idem
ELEVATION	Maçonnerie dur ou structure en BA, remplissage semi dur	Idem	Maçonnerie dur et béton armé	Idem
PLAFOND	Plaque unalite ou asbeste ciment	Idem	Plâtre, profilé en aluminium, PVC	Idem
CHARPENTE	En bois	Idem	Métallique	Idem
COUVERTURE	Tôle galvanisé ép≤169 mm, tôles asbestos ciment ép≤6mm	Métallique, bois traité	Idem pavillonnaire haut	Idem pavillonnaire très haut

ELECTRICITE	Installation encastrée	Pavillonnaire moyen	Plafonniers lampadaires, appliques, compteur triphasé	Plafonniers, lampadaires, appliques, compteur triphasé
PLOMBIER	Sanitaire internes	Idem pavillonnaire moyen	Idem pavillonnaire haut	Sanitaires de très haute qualité (type hôtel de classe)
EVACUATION	Fosse septique et PP	Fosse septique et PP	Dessableur, puisard ...	Idem
HUISSERIES	Idem bas standing pavillonnaire	Idem pavillonnaire moyen	Idem pavillonnaire haut	Idem pavillonnaire de très haut standing
PAVEMENT	Ciment gris	Idem pavillonnaire moyen	Idem pavillonnaire haut	Cour intérieure engazonnée, au moins un jardin de 90m ²
PEINTURE	Idem bas standing pavillonnaire	Idem pavillonnaire moyen	Idem pavillonnaire haut	Idem pavillonnaire de très haut standing

II.3. PLUS DE 4 NIVEAUX + CAVE OU CAVE

	R+4			
POSTE	STANDING			
	FAIBLE	MOYEN	HAUT	TRES HAUT
FONDATION	Sans objet	Idem cas précédent	Maçonnerie dur et béton armé, radier général	Idem cas précédent
ELEVATION	Sans objet	Idem cas précédent	Maçonnerie dur et béton armé, mur vitrés	Idem cas précédent
PLAFOND	Sans objet	Profilé en aluminium	Plâtre, PVC	Idem cas précédent
CHARPENTE	Sans objet	Idem	Poutres	Idem cas précédent
COUVERTURE	Sans objet	Métallique	Idem pavillonnaire haut	Idem cas précédent
ELECTRICITE	Sans objet	Bac aluzinc ép≥0,4 mm ou asbeste ciment ép≥6mm	Plafonniers, lampadaires, appliques	Idem cas précédent

PLOMBIER	Sans objet	Idem pavillonnaire haut	Idem pavillonnaire haut	Idem cas précédent
EVACUATION	Sans objet	Idem pavillonnaire haut	Dessableur, puisard	Idem cas précédent
HUISSERIES	Sans objet	Idem pavillonnaire haut	Portes extérieures avec vitres blindées	Idem cas précédent
PAVEMENT	Sans objet	Idem pavillonnaire haut	Idem pavillonnaire haut	Idem cas précédent
PEINTURE	Sans objet	Idem pavillonnaire haut	Wall-master	Idem pavillonnaire très haut, wall-master
EQUIPEMENT	Sans objet	Equipement hydraulique	Ascenseur, Pompe refouleur d'eau, climatiseur, chauffe-eau	Idem cas précédent, climatisation, chauffe-eau

II.4. VALEURS DE CESSION IMMOBILIERE APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS PREVUES A L'ANNEXE II (EN MILLIONS DE BIF)

1. PAVILLONNAIRE

FAIBLE		MOYEN		HAUT		TRES HAUT	
Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise
456	501,6	501,6	570	684	798	912	1026

2. DE REZ-DE-CHAUSSEE +1,2 JUSQU'AU 3 NIVEAUX

FAIBLE		MOYEN		HAUT		TRES HAUT	
Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise
912	1064	1064	1292	1368	1368	1520	1824

2. DE PLUS DE 4 NIVEAUX + CAVE

FAIBLE		MOYEN	HAUT		TRES HAUT	
Auto	Entreprise	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise
912	1064	1292	2280	2584	1520	1824

TARIF APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS SEMI-DURABLE

FAIBLE		MOYEN		HAUT		TRES HAUT	
Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise	Auto	Entreprise
200	-	220	-	-	-	-	-

ANNEXE III : VALEURS DE CESSION DES CONSTRUCTIONS NON ACHEVEES

DESIGNATION		Unités	PU Applicable en BIF
Béton	Armé	m ³	822000
	Non armé	m ³	154125
Maçonnerie	Moellons	m ³	135000
	Briques + Mortier de ciment	m ²	27000
	Briques +Mortier en terre	m ²	20250
Crépissage	Au mortier de ciment	m ²	11250
Charpente	En bois	m ²	27000
	Métallique	m ²	51750
Couverture en tôles galvanisées	USG 32	m ²	20250
	USG 32	m ²	29250
	USG 28 blanche	m ²	35000
	USG 26, USG 28 teintées	m ²	45000
Couverture Alu zinc	0,4mm	m ²	49500
	0,5mm	m ²	56250
Couverture en asbeste ciment	0,169mm	m ²	22500
	0,4mm	m ²	38250
	0,5mm	m ²	45000
	0,6mm	m ²	49500
Couverture en tuiles	Tuiles artisanales	m ²	9000
	Tuiles industrielles	m ²	13500
Revêtement	Carreaux spéciaux 60x60	m ²	90000
	Carreaux spéciaux 50x50	m ²	78000
	Carreaux originaux 60x60	m ²	82000
	Carreaux originaux 60x60	m ²	68000
	Carreaux spéciaux de Faïence 20x25	m ²	50000
	Carreaux spéciaux de Faïence 15x25	m ²	45000
	Carreaux simples de faïence	m ²	30000
	Pavé en pierres taillées	m ²	1 142 86
	Pavé en béton (tomettes)	m ²	80000
	Bitumé	m ²	2 857 14
Peinture	à eau	m ²	8437,5
	à huile	m ²	9843,75
Portail	en bois affiné	m ²	120000
	Métallique	m ²	100000
Piscine	piscine (m ² bâtie)	m ²	872 000

Article 6 : Toutes les dispositions antérieures contraires à la présente ordonnance sont abrogées.

Article 7 : Le Commissaire Général de l'Office Burundais des Recettes et le Directeur des Titres Fonciers et du Cadastre National sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la mise en application de la présente ordonnance qui entre en vigueur le jour de sa signature.

Fait à Bujumbura, le 27/02/2025

**LE MINISTRE DES FINANCES, DU BUDGET
ET DE LA PLANIFICATION ECONOMIQUE**



Hon. Nestor NTAHONTUYE

LA MINISTRE DE LA JUSTICE



Domine BANYANKIMBONA

**LE MINISTRE DES INFRASTRUCTURES,
DE L'EQUIPEMENT ET DES LOGEMENTS
SOCIAUX**



Dieudonné DUKUNDANE