# COURS DÉTAILLÉ : MODULE 1 - FONDEMENTS ET CADRE LÉGAL (6 Séquences)

Public : Inspecteurs du Cadastre (IFFD-OTR)

Durée : 3 heures (6 séquences de 30 min)

Références Clés : Code Général des Impôts (CGI) Togo, Jean Schmidt et Emmanuel Kornprobst, André Maurin.

## Séquence 1 (30 min) : Définition et Caractéristiques

### Objectif Pédagogique

À la fin de cette séquence, l'Inspecteur sera capable de distinguer les Taxes Foncières des autres prélèvements et de comprendre leur nature légale d'impôt réel et annuel.

### A. Définition des Taxes Foncières

Les Taxes Foncières (TF) sont des impôts établis au Togo en vertu des dispositions du Code Général des Impôts (CGI), principalement sur les revenus potentiels des propriétés immobilières.

#### 1. Définition Simple et Juridique

* **Impôt Réel (ou Impôt de Quotité)** : Les taxes foncières portent sur le **bien lui-même** (la propriété immobilière : terrain ou construction), et non sur la situation personnelle ou les revenus globaux du propriétaire. .
  + **Conséquence** : L'assiette est déterminée par les caractéristiques physiques et économiques du bien (sa valeur locative cadastrale), indépendamment de la richesse ou de la situation familiale du redevable.
  + *(Référence Académique : SCHMIDT & KORNPROBST)* : L'impôt réel se distingue de l'impôt personnel qui prend en compte les facultés contributives du redevable (comme l'Impôt sur le Revenu).
* **Impôt Direct** : Il est directement et nominativement mis à la charge du contribuable désigné dans les rôles.
* **Impôt Annuel** : L'impôt est dû pour l'année entière, même si le bien change de main en cours d'année (cf. Séquence 5 : Fait Générateur au 1er janvier).

#### 2. Distinction des Deux Catégories

Le CGI togolais (comme beaucoup d'autres systèmes) distingue deux grandes catégories de taxes foncières :

* **Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)** : Impose les constructions, basée sur la **Valeur Locative Cadastrale (VLC)** de ces bâtiments.
* **Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB)** : Impose les terrains nus, les sols et les terres, basée sur leur **Valeur Locative (agricole) ou Vénale (spéculative)**.

### B. Rôle Économique et Social

#### 1. Rôle Économique (Ressource Fiscale)

* **Ressource Locale** : La taxe foncière constitue traditionnellement la principale ressource propre des **collectivités territoriales (Communes)**. L'OTR (État) assure l'assiette, la liquidation et le recouvrement, puis reverse la majeure partie aux Communes.
* **Financement Local** : Ces fonds sont destinés à financer les services publics locaux et les infrastructures : voirie, assainissement, éclairage public, écoles primaires, etc.

#### 2. Rôle Social (Aménagement du Territoire)

* **Instrument d'Aménagement** : L'impôt foncier peut être utilisé pour orienter les comportements. Par exemple, une forte taxation des terrains nus dans les zones urbanisées (par la Taxe sur les Terrains Non Bâtis) vise à **décourager la spéculation** et à **encourager la construction** de logements.
* **Équité** : La qualité de l'assiette, garantie par le Cadastre, est essentielle pour l'équité fiscale. Un citoyen qui paie un impôt surévalué se sent lésé, tandis qu'un citoyen qui paie un impôt sous-évalué crée un manque à gagner pour la collectivité.

## Séquences 2 & 3 (60 min) : Les Formes d'Impositions Immobilières

### Objectif des Séquences

À la fin de ces séquences, l'Inspecteur sera en mesure de clarifier la palette fiscale immobilière gérée par l'OTR et de positionner la taxe foncière comme l'impôt annuel récurrent.

### A. La Taxe Foncière (Cœur du cours)

La Taxe Foncière (TFPB et TFPNB) est l'impôt annuel qui nous occupe ici.

* **Assiette TFPB** : Elle est basée sur le **Revenu Cadastral (VLC)**, qui est le loyer annuel théorique que la propriété pourrait produire. Le Cadastre est responsable de la détermination de cette VLC (cf. Modules 2 et 3).
* **Assiette TFPNB** : Basée sur le revenu du sol, évalué différemment selon qu'il s'agit de terrains agricoles (revenu forfaitaire) ou de terrains à bâtir (valeur vénale potentielle).

**Point Clé** : Le rôle fondamental de l'Inspecteur du Cadastre n'est pas de créer l'impôt, mais de **déterminer la Base Imposable Nette (BNI)**. Sans cette donnée fiable, aucun impôt n'est liquidable. *(Référence Académique : MAURIN)*

### B. La Taxe sur les Terrains Non Bâtis (TTNB ou TNTB)

* **Objectif** : Lutter spécifiquement contre la spéculation foncière et l'immobilisme.
* **Distinction Cruciale** :
  + La **TFPNB** est un impôt sur le revenu (même théorique) du sol.
  + La **TTNB/TNTB** est un impôt dissuasif ou incitatif, souvent établi par les communes sur les terrains nus *dans des zones bien définies* pour forcer les propriétaires à les mettre en valeur (construire ou vendre). L'assiette est souvent basée sur la superficie ou la valeur vénale réelle, et le taux est généralement plus élevé que la TFPNB.

### C. La Taxe sur la Plus-Value Immobilière (TPI)

* **Nature** : Contrairement à la taxe foncière qui est un impôt sur le **Revenu Potentiel**, la TPI est un impôt sur le **Capital** ou le **Gain en Capital** réalisé lors de la cession (vente) d'un bien immobilier.
* **Fait Générateur** : La vente, l'échange ou le transfert de propriété à titre onéreux.
* **Calcul de la Plus-Value** : Il s'agit de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.
* **Lien avec le Cadastre** : L'Inspecteur du Cadastre est souvent sollicité pour valider les éléments factuels de la parcelle concernée par la cession, notamment :
  + L'identification précise de la parcelle cédée.
  + La vérification de l'état du bien au moment de l'acquisition (pour s'assurer que des améliorations n'ont pas été artificiellement ajoutées pour diminuer la plus-value).

## Séquences 4 & 5 (60 min) : Le Cadre Légal (Code Général des Impôts - CGI)

### Objectif des Séquences

À la fin de ces séquences, l'Inspecteur pourra citer et localiser les bases légales de ses actions d'assiette et de contrôle directement dans le CGI du Togo.

### A. Structure du CGI Togolais

Le CGI est structuré en plusieurs Livres et Titres qui regroupent les impôts par nature.

* **Méthodologie** : L'Inspecteur doit développer le réflexe de naviguer par Titre. Les Taxes Foncières se trouvent dans les dispositions relatives aux **Impôts Directs et Taxes Assimilées**.
  + *Exemple (selon l'édition 2024)* : Les dispositions clés sur la Taxe Foncière (champ d'application, assiette, liquidation) se trouvent généralement dans les articles suivants le Titre II du Livre I (Impôts Directs).

### B. Identification des Articles Fondateurs (Focus Inspecteur)

Le travail d'assiette du Cadastre doit être **inattaquable sur le plan légal**. Il faut connaître les bases :

| **Thème Fiscal** | **Rôle du Cadastre** | **Articles Fondateurs (à identifier dans le CGI)** |
| --- | --- | --- |
| **Champ d'Application/Fait Générateur** | Détermine si le bien est imposable (IB ou INB). | Articles sur le champ d'application de la TFPB et TFPNB. |
| **Méthodes d'Évaluation (VLC)** | Détermine l'assiette (le "Combien"). | Articles décrivant la base d'imposition (valeur locative/vénale). |
| **Exonérations/Abattements** | Justifie une exonération ou un dégrèvement partiel. | Articles énumérant les exonérations permanentes et temporaires. |
| **Sanctions/Contrôle** | Justifie les pouvoirs d'investigation. | Articles sur les obligations déclaratives et les pénalités. |

### C. Les Lois de Finances

* Les **Lois de Finances annuelles** (votées par le Parlement) ont un impact direct sur la taxe foncière, même si le CGI reste la loi de base.
* Elles fixent, ajustent ou réactualisent :
  + Les **taux d'imposition** (rarement modifiés pour la TF, mais possible).
  + Les **coefficients de revalorisation** des VLC (très fréquent et crucial pour l'actualisation de l'assiette).
  + Les **exonérations temporaires** ou spécifiques.

## Séquence 6 (30 min) : Rôle de l'OTR et de l'Inspecteur du Cadastre

### Objectif de la Séquence

Souligner que sans la qualité du travail du Cadastre, la taxe foncière est inéquitable ou difficilement recouvrable.

### A. Le Rôle Spécifique de l'OTR (Office Togolais des Recettes)

L'OTR est l'organe qui a fusionné la Direction Générale des Impôts (DGI) et la Direction Générale des Douanes.

* **Mission** : Gérer l'intégralité du cycle de l'impôt (Assiette, Liquidation, Recouvrement).
* Cette centralisation modernisée renforce la nécessité d'une **base de données unique et fiable**, fournie par le Cadastre.

### B. Le Rôle Crucial de l'Inspecteur du Cadastre (Département de l'Assiette)

#### 1. Le Cadastre, Maillon Essentiel (Fournisseur de la Donnée)

Le Cadastre est la "mémoire" et le "cœur" physique de l'assiette. Le travail du Cadastre est un préalable indispensable au calcul de l'impôt.

* *(Référence Académique : MAURIN)* : Le Cadastre n'est pas seulement un inventaire des propriétés, c'est l'outil qui permet de connaître les propriétés imposables et de les évaluer.

#### 2. Fonctions Directes (Le "Quoi et Combien")

* **Identification et Délimitation** : Identifier, borner, délimiter la parcelle concernée par la construction ou le terrain nu.
* **Évaluation (Valorisation)** : Déterminer la Valeur Locative Cadastrale (VLC) des propriétés bâties et non bâties (cf. Modules 2 et 3).
* **Mise à Jour des Matrices** : Traiter et intégrer les changements (nouveaux permis de construire, démolitions, changements d'affectation) pour assurer l'actualité des rôles.

#### 3. Fonctions Transversales (Le Soutien)

* **Appui au Contrôle Fiscal** : Sur le terrain, l'Inspecteur Cadastre est le mieux placé pour déceler les omissions (constructions non déclarées) ou les insuffisances d'évaluation.
* **Soutien au Contentieux** : En cas de contestation de l'assiette par le contribuable, c'est l'Inspecteur qui est sollicité pour **justifier la base d'évaluation** et défendre la position de l'Administration (cf. Module 4).

**Conclusion de Séquence** : La rigueur de l'Inspecteur dans la détermination de la VLC est un impératif d'efficacité et d'équité. Une mauvaise évaluation conduit à une perte de recettes ou à un contentieux.