# COURS DÉTAILLÉ : MODULE 3 (Partie II) - DÉTERMINATION DE LA VALEUR INB

Public : Inspecteurs du Cadastre (IFFD-OTR)

Durée : 2 heures 30 minutes (5 séquences de 30 min)

Niveau Académique : Master (Méthodes d'Évaluation Foncière)

Références Clés : Code Général des Impôts (CGI) Togo, Doctrine Foncière, Principes d'Évaluation Vénale.

## Séquence 1 (30 min) : Cadre d'Évaluation de la TFPNB

### Objectif Pédagogique

Comprendre le changement de paradigme dans la base d'imposition : la TFPNB est fondée sur la valeur capitalistique (vénale) ou le revenu agricole, et non la valeur locative du bâti.

### A. La Base d'Imposition des INB

La nature de la base d'imposition des INB est double et dépend de leur classification fonctionnelle (cf. Module 3, Partie I).

#### 1. Principe de la Valeur Vénale (Terrains Constructibles)

* **Définition** : La **Valeur Vénale** est le prix auquel un terrain pourrait être cédé au moment de l'évaluation, dans des conditions normales de libre marché et compte tenu de son potentiel légal (son zonage et ses droits à construire).
* **Pertinence** : Pour les terrains en zones urbanisées ou à urbaniser, la valeur est principalement spéculative ou capitalistique. La base d'imposition est donc la valeur marchande du capital foncier.

#### 2. Principe de la Valeur Locative Agricole (Terres Rurales)

* **Définition** : La **Valeur Locative Agricole (VLA)** est le revenu brut théorique annuel que la parcelle pourrait produire si elle était louée dans des conditions normales de fermage, en fonction de sa nature de culture et de sa fertilité.
* **Pertinence** : Pour les terres agricoles, la valeur imposable est assise sur le revenu tiré de l'exploitation, et non sur sa valeur spéculative de revente.

### B. Les Barèmes Fiscaux : Standardisation de la VLC

#### 1. Nécessité de la Standardisation

L'évaluation individuelle de chaque parcelle par comparaison aux transactions réelles est impraticable pour l'ensemble du territoire.

* **Rôle des Barèmes** : L'Administration (OTR) établit des **barèmes fiscaux unitaires** (par exemple en XOF/$\text{m}^2$ pour le constructible, ou XOF/hectare pour l'agricole). Ces barèmes sont des moyennes de valeurs observées dans chaque zone homogène.
* **Statut Juridique** : Ces barèmes, souvent fixés par voie réglementaire (décret, arrêté du Ministre des Finances), ont force de loi en matière d'assiette et constituent la **référence minimale** pour l'Inspecteur.

#### 2. Limite des Barèmes

Les barèmes ne sont qu'une moyenne. Le travail de l'Inspecteur consiste à utiliser ces barèmes comme **point de départ** (la valeur de base) et à l'ajuster pour refléter les spécificités de la parcelle individuelle.

## Séquences 2 & 3 (60 min) : Évaluation des Terrains Spéculatifs (Constructibles)

### Objectif Pédagogique

Maîtriser la méthode d'évaluation par comparaison indirecte, qui repose sur l'application de tarifs zonaux et de coefficients correctifs pour déterminer la VLC.

### A. Méthode par Comparaison Indirecte et Barème Zonal

La méthode d'évaluation des Terrains à Bâtir (TAB) est l'application du principe de la comparaison.

#### 1. Principe du Terrain Constructible

La valeur d'un TAB est directement liée à son **zonage légal** (droit à construire) et à sa **localisation** (attractivité de la zone).

* **Le Barème Zonal** : L'OTR fournit des tables de valeurs qui découpent la ville en zones (Zones A, B, C... ou selon les codes d'urbanisme U1, U2...). Chaque zone reçoit un **Tarif Unitaire Zonal** exprimé en XOF/$\text{m}^2$.
* **Formule de Base (Constructible)** :

$$\text{Valeur Fiscale de Base INB} = \text{Superficie du Terrain} \times \text{Tarif Unitaire Zonal}$$

#### 2. Limite : Le Principe d'Hédonisme Fiscal

Le prix au $\text{m}^2$ n'est pas uniforme au sein d'une zone. Le prix est sensible aux caractéristiques non surfaciques. L'évaluation doit tenir compte de la rareté et des avantages.

### B. Application des Coefficients de Correctifs

L'Inspecteur ajuste le tarif de base pour tenir compte des caractéristiques spécifiques du terrain qui peuvent majorer ou minorer sa valeur vénale.

| **Facteur Correctif** | **Nature de la Correction** | **Justification par l'Inspecteur** |
| --- | --- | --- |
| **Situation** | Majoration ($\text{Coefficient} > 1$) | Angle de rue (double façade), façade sur axe principal, proximité d'une infrastructure majeure. |
| **Viabilité/Desserte** | Majoration ($\text{Coefficient} > 1$) | Terrain déjà raccordé aux réseaux (eau, électricité, assainissement), accès goudronné. |
| **Géométrie/Forme** | Minoration ($\text{Coefficient} < 1$) | Terrain enclavé, forme trapézoïdale ou très irrégulière, empêchant une utilisation optimale. |
| **Servitudes** | Minoration ($\text{Coefficient} < 1$) | Servitude d'inconstructibilité (zone inondable, passage de ligne haute tension), coûts de fondation importants (sol rocheux). |

* **Rôle de l'Inspecteur** : L'Inspecteur doit justifier l'application de tout coefficient (supérieur ou inférieur à 1) par un rapport de visite précis, appuyé par les plans cadastraux et les documents d'urbanisme.

$$\text{VLC INB Final} = \text{VLC de Base} \times \text{Coef. Sit.} \times \text{Coef. Géo.} \times \text{Coef. Serv.}$$

## Séquence 4 (30 min) : Évaluation des Terres Agricoles et Carrières

### Objectif Pédagogique

Distinguer la méthode d'évaluation par le revenu (terres agricoles) de la méthode par la valeur de production (carrières).

### A. Méthode des Revenus (Terres Agricoles)

La base d'imposition est la **Valeur Locative Agricole (VLA)**, qui est le revenu annuel que l'on peut tirer du bien.

* **Revenu Cadastral Théorique** : La VLA est fixée par référence à un tarif forfaitaire par hectare, lui-même déterminé par l'Administration après consultation des chambres d'agriculture ou des organismes spécialisés, en fonction de :
  + La **nature de la culture** (culture vivrière, forêt, plantation de rente).
  + La **classe de fertilité** (terre de 1ère, 2ème ou 3ème catégorie).
* **Rôle du Cadastre** : L'Inspecteur doit se rendre sur place pour attester de la nature de la culture et de l'état d'exploitation, pour garantir la bonne application du tarif unitaire par hectare.

### B. Cas des Carrières et Mines

Ces biens sont évalués selon une méthodologie spécifique car leur revenu est lié à l'épuisement d'une ressource.

* **Base d'Évaluation** : La base est le **Revenu Net Théorique** généré par l'exploitation de l'extraction (sable, gravier, minerais). Ce revenu est souvent estimé par application d'un taux de capitalisation à la valeur de production annuelle.
* **Principes de l'Abattement Spécifique** : Pour ce type d'exploitation, l'abattement forfaitaire doit être plus important pour tenir compte :
  + Des **charges d'exploitation** lourdes (machines, transport).
  + Du **coût de remise en état** du site après exploitation (obligation légale).
  + De l'**amortissement du capital naturel** (épuisement de la carrière).

## Séquence 5 (30 min) : ATELIER PRATIQUE N° 2 (TFPNB)

### Objectif Pédagogique

Synthétiser les méthodes de calcul des INB et déterminer la Base Nette Imposable (BNI) finale.

### A. Présentation des Cas Pratiques

Les Inspecteurs doivent traiter deux cas d'INB aux bases d'imposition différentes :

* **Cas d'étude A (Terrain Spéculatif - Valeur Vénale)**
  + Superficie : $800 \text{ m}^2$
  + Tarif Unitaire Zonal (Zone B) : $15 000 \text{ XOF}/\text{m}^2$
  + Correctif : Situation en angle de rue (Majoration de $10\%$, soit $\text{Coef.} = 1,10$).
  + Taux d'abattement légal (selon le CGI) : $20\%$ (Taux type pour les TAB).
* **Cas d'étude B (Parcelle Agricole - Revenu Agricole)**
  + Superficie : 5 hectares
  + VLA Unitaire (Terre de 2e catégorie) : $200 000 \text{ XOF/ha}$
  + Taux d'abattement légal (selon le CGI) : $50\%$ (Taux type pour les terres agricoles).

### B. Travail Pratique (Calcul de la BNI)

| **Étape** | **Calcul Cas A (Terrain Constructible)** | **Calcul Cas B (Parcelle Agricole)** |
| --- | --- | --- |
| **1. VLC de Base** | $800 \text{ m}^2 \times 15000 = 12 000 000 \text{ XOF}$ | $5 \text{ ha} \times 200 000 = 1 000 000 \text{ XOF}$ |
| **2. VLC Corrigée/Finale** | $12 000 000 \times 1,10 = 13 200 000 \text{ XOF}$ | $1 000 000 \text{ XOF}$ (Pas de correctif) |
| **3. Abattement** | $13 200 000 \times 20\% = 2 640 000 \text{ XOF}$ | $1 000 000 \times 50\% = 500 000 \text{ XOF}$ |
| **4. Base Nette Imposable (BNI)** | $13 200 000 - 2 640 000 = 10 560 000 \text{ XOF}$ | $1 000 000 - 500 000 = 500 000 \text{ XOF}$ |

### C. Débriefing et Conclusion

* **Synthèse** : Discussion sur le contraste entre les BNI : le terrain constructible (capital) génère une BNI 21 fois supérieure à celle de la terre agricole (revenu), illustrant la nécessité de la classification préalable (Module 3, Partie I).
* **Difficultés** : Rappel des difficultés inhérentes à la TFPNB : l'absence de transactions officielles pour les TAB et la fluctuation des revenus agricoles, soulignant l'importance d'une **base de données foncière actualisée** et d'une collaboration avec l'Agence Nationale du Domaine et du Cadastre.
* **Transition** : Les assiettes (TFPB et TFPNB) étant désormais calculées, la formation passera aux règles communes (exonérations, taux, liquidation finale) dans le module suivant.