

Cas Pratique Intégrateur

Évaluation cadastrale, champ TFPB/TFPNB, bases et impôts, TH et changements

Module : Fiscalité foncière

Rappels utiles (méthode simplifiée).

- $VL_{\text{bâti}} = T_{\text{ref}} \times C_{\text{aff}} \times C_a \times 12$.
- $VL_{\text{non bâti}} = \text{Superficie} \times T_{\text{ref}}$ (tarif/m²).
- $V_{\text{décl}} = (\text{loyer mensuel total}) \times 12$. En l'absence de loyer déclaré : $V_{\text{décl}} = VL$.
- $V_{\text{ret}} = \max(VL, V_{\text{décl}})$.
- Base d'imposition : Base = $0,5 \times V_{\text{ret}}$ (bâti) ; Base = $1,0 \times V_{\text{ret}}$ (non bâti).
- Impôt estimé : TFPB = Base × 7,5% (bâti) ; TFPNB = Base × 0,5% (non bâti).

Indications pour C_a (extraits opérationnels) :

$$\text{Bâtiment à étage } (n \geq 1) : C_a = 0,5(n+1) + 0,25 \cdot \left\lfloor \frac{|\text{Surf}-600|}{600} \right\rfloor$$

$$\text{Villa/maison simple} : C_a = 1 + 0,25 \cdot \left\lfloor \frac{|\text{Surf}-600|}{600} \right\rfloor$$

$$\text{Hangar/baraque} : C_a = 1 + \left\lfloor \frac{|\text{Surf}-150|}{150} \right\rfloor$$

Repères : Les valeurs de T_{ref} (mensuelles pour le bâti, unitaires/m² pour le non bâti) et les C_{aff} sont *fournies au sujet* et tiennent compte du secteur tarifaire et de l'affectation.

Partie 1 — Évaluation cadastrale & Champ d'application

Exercice 1 : Identification du régime fiscal et calcul de VL

On considère trois biens appartenant à un même contribuable.

Données communes :

C_{aff} (référence) : Habitation = 1,00 ; Commerce = 1,30 ; Profession libérale = 1,20.

T_{ref} (mensuel, par type et zone) :

- Immeuble à étage (zone urbaine standard) : $T_{\text{ref}} = 70\,000$ F
- Commerce de quartier (rez-de-chaussée) : $T_{\text{ref}} = 90\,000$ F
- Logement (appartement) : $T_{\text{ref}} = 50\,000$ F
- Terrain nu (valeur vénale moyenne par m²) : $T_{\text{ref}} = 8\,000$ F/m²

Biens :

Bien	Description	Superficie	Loyer déclaré (mensuel)	Affectation/ T_{ref}
A	Immeuble R+2, 6 appartements (Hedzra-nawoé)	720 m ²	200 000 F (global)	Habitation ; $T_{\text{ref}} = 70 000 \text{ F}$
B	Terrain nu non loti (Kpalimé périphérie)	600 m ²	–	Terrain ; $T_{\text{ref}} = 8 000 \text{ F/m}^2$
C	Boutique + logement derrière (Agoè-Sogbossito)	450 m ²	90 000 F (boutique) ; 40 000 F (logement)	Commerce $T_{\text{ref}} = 90 000 \text{ F}$; Habitation $T_{\text{ref}} = 50 000 \text{ F}$

Travail demandé.

- Identifier, pour chaque bien, s'il relève de la TFPB, de la TFPNB et/ou de la TH.
- Déterminer l'unité d'évaluation et calculer C_a (utiliser la formule correspondant au type).
- Calculer VL (ou valeur vénale pour le non bâti) avec les T_{ref} et C_{aff} fournis.
- Calculer $V_{\text{décl}}$ et retenir $V_{\text{ret}} = \max(VL, V_{\text{décl}})$

Partie 2 — Bases d'imposition, impôts estimés et TH

Exercice 2 : Base imposable et TFPB/TFPNB

À partir de V_{ret} de la Partie 1, calculer pour chaque bien : Base, puis TFPB ou TFPNB.

Exercice 3 : Taxe d'habitation (TH)

Sur le Bien A, au 1^{er} janvier, 1 appartement est occupé par le propriétaire et 5 sont loués.

- Qui est reduable de la TH et pour quelles unités ?
- Sur quelle base la TH est-elle liquidée (rappels réglementaires) ?
- Déterminer la TH due pour les 5 locataires (faire les hypothèses raisonnables et *expliquez* si besoin).

Partie 3 — Mutations et changements

Exercice 4 : Changement d'affectation et divisions

Au 1^{er} juillet, le propriétaire :

- transforme **deux appartements** du Bien A en **bureaux (activité libérale)** ;
- engage la viabilisation du Bien B en vue de **division et cession par lots**.

Questions :

1. Quelles obligations déclaratives (délais et fondement) s'appliquent au changement d'affection et aux travaux (rappel de l'article 87) ?
2. Le C_{aff} change-t-il pour les deux nouvelles unités en activité libérale ? Justifier et recalculer VL de ces unités en indiquant T_{ref} , C_{aff} et C_a pertinents.
3. Principe de date d'effet des changements : à partir de quand l'imposition TFPB/TFPNB/TH est-elle modifiée ? Expliquer le rôle de la règle du 1^{er} janvier.
4. Pour le terrain B en cours de division : TFPNB reste-t-elle due ? Par qui ? Jusqu'à quel événement ?