# COURS DÉTAILLÉ : MODULE 2 (Partie I) - L'ASSIETTE : RÔLE DU CADASTRE ET DOCUMENTATION

Public : Inspecteurs du Cadastre (IFFD-OTR)

Durée : 2 heures (4 séquences de 30 min)

Niveau Académique : Master (Ingénierie Fiscale et Foncière)

Références Clés : Code Général des Impôts (CGI) Togo, Doctrine Foncière, Normes OTR.

## Séquence 1 (30 min) : La Synergie Cadastre - Fiscalité

### Objectif Pédagogique

Démontrer que le Cadastre est le **socle technique et juridique** de l'impôt foncier, et non un simple outil de cartographie.

### A. Le Rôle du Cadastre dans l'Assiette Fiscale

Le Cadastre, dans sa dimension moderne, dépasse sa seule vocation de documentariste foncier pour devenir l'élément central du **Contrôle d'Assiette**.

#### 1. Fonction Juridique (Sécurité Foncière)

* **Identification Formelle** : Le Cadastre enregistre l'identité du propriétaire légal au 1er janvier et formalise les limites juridiques de la propriété (la **parcelle**).
* **Sécurité des Transactions** : En assurant la publicité foncière et la mise à jour des mutations, il garantit la traçabilité des droits, essentielle pour les droits de mutation et la Taxe sur la Plus-Value Immobilière (TPI).

#### 2. Fonction Fiscale (Détermination de la Base Imposable)

* **Le Quid et le Quantum** : Le Cadastre répond aux deux questions fondamentales de l'impôt foncier :
  + **Le Quid (Quoi ?)** : Quelle est la nature et la consistance physique du bien (bâti ou non bâti, affectation, superficie) ?
  + **Le Quantum (Combien ?)** : Quelle est la valeur locative cadastrale (VLC) théorique de ce bien ?
* **Cadastre comme Preuve** : En cas de contentieux, les procès-verbaux de bornage, les fiches d'évaluation et les relevés de consistance établis par l'Inspecteur du Cadastre constituent la **preuve technique et administrative** de la justesse de l'assiette. La contestation de l'impôt revient souvent à contester la qualité du travail cadastral.

### B. Outils et Documentation Fiscale

L'Inspecteur utilise une documentation hiérarchisée : graphique, littérale et analytique.

| **Outil** | **Nature** | **Contenu et Fonction** |
| --- | --- | --- |
| **Le Plan Cadastral** | Graphique (Géospatial) | Représentation graphique des parcelles et de leur délimitation. Indispensable pour la **localisation** et la **superficie au sol**. |
| **La Matrice Cadastrale** | Littéral (État Civil) | Document par propriétaire (ou redevable légal). Contient l'identité du contribuable, la liste de ses parcelles, la nature/consistance de chaque bien et la **VLC** correspondante. |
| **Fiche de Rangement/Évaluation** | Analytique (Technique) | Document de travail interne de l'Inspecteur. Justifie méthodologiquement le calcul de la VLC, incluant les références de tarifs, les coefficients d'actualisation et les corrections appliquées. |

**Conclusion de Séquence** : Le Cadastre est l'organe qui crée la matière imposable. Un Cadastre imparfait rend l'impôt injuste et le recouvrement difficile.

## Séquence 2 (30 min) : Définition Légale de la "Construction" Imposable

### Objectif Pédagogique

Fournir une définition précise et opérante (technique et juridique) de ce qui est soumis à la TFPB (Immeubles Bâtis - IB).

### A. Le Critère de Fixation et de Permanence (La Qualité de Bâti)

La définition légale d'une construction imposable à la TFPB repose sur deux piliers :

#### 1. La Fixation au Sol

* **À perpétuelle demeure** : La construction doit être incorporée au sol de manière telle que sa démolition entraînerait des dommages significatifs à elle-même ou au sol. Il s'agit d'un attachement physique fort (fondations, maçonnerie, etc.).
* **Exemples à prendre en compte** :
  + Les corps de bâtiments principaux (habitation, usine, commerce).
  + Les dépendances indispensables ou complémentaires (garages, hangars, caves, silos en dur).
  + Les aménagements de sol (piscines enterrées, terrasses couvertes, voies ferrées privées).

#### 2. La Durabilité et la Mise en Valeur

La permanence implique que le bien n'est pas transitoire.

* **Aménagements assimilés** : Sont considérées comme IB même si non traditionnellement des "bâtiments" : les ponts et canaux s'ils sont susceptibles de procurer un revenu.
* **Exception des Installations Provisoires** : Sont exclues les baraquements légers ou les constructions destinées à être rapidement déplacées (sauf AOT constitutive de droits réels, cf. M1).

### B. La Notion d'Achèvement (Le Fait Générateur Décalé)

L'Inspecteur doit maîtriser la notion d'achèvement, car elle déclenche l'imposition (avec le décalage d'un an, vu en M1).

* **Achèvement Fiscale** : Une construction est réputée achevée et devient imposable dès qu'elle est en état d'être utilisée (même partiellement) pour l'usage auquel elle est destinée. L'achèvement administratif (Permis de Conformer) n'est pas le seul critère.
  + *Exemple* : Un bâtiment d'habitation dont la toiture et les murs extérieurs sont terminés et qui est habité, même si les finitions intérieures sont incomplètes, est considéré comme achevé fiscalement.
* **Fondations et Gros Œuvres** : Dans certains cas (spécialement pour les immeubles industriels ou les grandes fondations), le Cadastre peut considérer que les fondations et le gros œuvre, par leur valeur propre, représentent déjà une capacité d'affectation ou une immobilisation de capital soumise à la TFPB.

### C. Distinction et Classification selon l'Usage

La classification du bien est le premier étage de la détermination de la VLC, car elle oriente vers le bon tarif de référence.

* **Classification Essentielle** :
  + **Habitation** : Logements individuels et collectifs.
  + **Commercial** : Boutiques, centres commerciaux, hôtels.
  + **Industriel** : Usines, ateliers de production, dépôts.
  + **Professionnel** : Cabinets médicaux, bureaux d'avocats, sièges sociaux.
  + **Mixte** : Une partie habitation, une partie commerce (nécessite une ventilation de la VLC).
* **Conséquence Fiscale** : Chaque catégorie est valorisée sur la base d'un **loyer de référence** différent, correspondant au marché locatif de cette classe de biens. La classification est donc un acte d'assiette majeur.

## Séquences 3 & 4 (60 min) : Procédures d'Identification et de Délimitation

### Objectif des Séquences

Maîtriser le processus technique et documentaire d'intégration d'une nouvelle construction dans le fichier cadastral, garantissant ainsi l'exhaustivité de l'assiette.

### A. La Procédure d'Identification (Le Terrain et le Fichier)

L'identification est le processus qui permet de lier une réalité physique à une référence administrative.

#### 1. Sources de Données et Détection des Omissions

* **Déclaration du Propriétaire** : Le point de départ légal. L'Inspecteur reçoit :
  + Les **Permis de Construire** (prévision de l'assiette future).
  + La **Déclaration d'Achèvement** (déclenchement de l'imposition et de l'exonération temporaire).
* **Opérations de Terrain (Levées Topographiques)** : Sont cruciales pour vérifier la position (coordonnées), les limites (bornage) et l'existence du bâti.
* **Télédétection et SIG (Systèmes d'Information Géographique)** : Outil moderne indispensable pour la **chasse aux omissions**. L'Inspecteur compare les images satellitaires ou les levées par drone (année N) avec le plan cadastral (année N-x) pour détecter toute nouvelle construction non déclarée.
  + **Le Récolement** : Comparaison systématique entre le plan autorisé (Permis) et l'exécution réelle sur le terrain (vérification de la superficie construite, de la hauteur, etc.).

#### 2. Inscription et Mise à Jour

Toute nouvelle identification aboutit à la création ou à la modification de l'identité parcellaire :

* **Affectation d'une Référence** : Numéro de parcelle, référence de lot.
* **Mise à Jour du Fichier Propriétaire** : L'identité du redevable est mise à jour dans la Matrice Cadastrale.

### B. Procédure de Délimitation et de Consistance (La Mesure de l'Assiette)

La délimitation et la détermination de la consistance sont les actes qui transforment la réalité physique en donnée de calcul.

#### 1. Délimitation de la Parcelle Bâtie et Assiette du Sol

* **Délimitation Graphique** : Les limites de la parcelle bâtie et de ses dépendances immédiates nécessaires (jardin d'agrément, cour) doivent être clairement reportées sur le plan cadastral.
* **Conséquence Fiscale** : Cette délimitation détermine quelle surface du sol est imposée à la TFPB (sol dépendant du bâti) et quelle surface du terrain environnant est imposée à la TFPNB (terrain non bâti). L'Inspecteur doit éviter toute ambiguïté sur cette limite.

#### 2. Détermination de la Consistance (La Mesure)

C'est la phase la plus technique et celle qui conditionne directement la VLC. L'Inspecteur mesure les caractéristiques physiques pour alimenter la Fiche d'Évaluation :

* **Surface Retenue** : Définition précise de l'unité de mesure (surface au sol, surface hors œuvre nette, surface taxable...). Cette définition doit être uniforme sur tout le territoire.
* **Qualité du Bâtiment** : Prise en compte des facteurs de confort et de qualité (matériaux de construction, nombre de niveaux, présence d'électricité, d'eau courante, de finitions, etc.). Ces facteurs sont convertis en **coefficients de correctifs** lors de l'évaluation (cf. Module 2, Partie II).

**Conclusion de Séquence** : L'Inspecteur du Cadastre assure un service public de l'assiette. La qualité de la Matrice (littérale) et du Plan (graphique) est la mesure de la performance de la fiscalité foncière.