# COURS DÉTAILLÉ : MODULE 3 (Partie I) - IDENTIFICATION ET CLASSIFICATION DES INB

Public : Inspecteurs du Cadastre (IFFD-OTR)

Durée : 2 heures (4 séquences de 30 min)

Niveau Académique : Master (Droit Fiscal et Urbanisme)

Références Clés : Code Général des Impôts (CGI) Togo, Lois d'Urbanisme et d'Aménagement Foncier, Maurin (Le Cadastre).

## Séquence 1 (30 min) : Définition Légale des Immeubles Non Bâtis (INB)

### Objectif Pédagogique

Établir la distinction fondamentale et juridique entre le Bâti (TFPB) et le Non Bâti (TFPNB) et en déduire le champ d'application de la TFPNB.

### A. Distinction Bâti / Non Bâti

L'identification des Immeubles Non Bâtis (INB) procède par exclusion des Immeubles Bâtis (IB).

#### 1. Rappel du Critère du Bâti

* **Double Critère** : Pour être soumis à la TFPB, un bien doit présenter un caractère de **fixité** (fixé au sol à perpétuelle demeure) et de **permanence** (destiné à un usage durable et permettant la perception d'un revenu).

#### 2. Définition des INB (Article CGI Togolais)

Sont considérés comme non bâtis, et donc soumis à la TFPNB, tous les terrains qui ne constituent pas le sol des constructions ou qui ne sont pas légalement assimilés à des constructions.

* **Terrains Nus** : Terrains vagues, terrains constructibles (T.A.B - Terrains à Bâtir), sols sans aucune infrastructure majeure.
* **Terres et Dépendances Rurales** : Les terres agricoles (champs, pâturages), les forêts et les bois, les landes, les étangs.
* **Sols à Usage Spécial** : Les carrières, les sablières, les marais salants ou les mines (quand la mine elle-même n'est pas considérée comme une installation bâtie).
* **Dépendances Non Intégrantes** : Les cours, les jardins, les parcs qui ne sont pas indispensables à l'utilisation immédiate des constructions bâties (critère de dépendance fonctionnelle).

### B. Le Fait Générateur Spécifique

Comme pour la TFPB, la TFPNB est un impôt **annuel** et **réel**.

* **Fait Générateur** : La qualité de propriétaire (ou assimilé) de l'INB au **1er janvier** de l'année d'imposition.
* **Le Statut Temporaire (Mutation de Statut)** : Le Cadastre est responsable de la mise à jour des changements d'affectation :
  + **Passage de Non Bâti à Bâti** : Dès qu'une parcelle non bâtie reçoit une construction achevée (ou en état d'utilisation), elle bascule dans l'assiette de la TFPB l'année suivant l'achèvement.
  + **Exonérations Spécifiques** : Les terrains en cours de lotissement ou de viabilisation (travaux d'aménagement lourds) peuvent bénéficier d'une exonération temporaire (prévue par la Loi de Finances ou le CGI) afin d'encourager le développement foncier. L'Inspecteur doit maîtriser la durée et les conditions de cette exonération.

### C. Rôle de l'Inspecteur du Cadastre

Le rôle de l'Inspecteur du Cadastre est ici de nature **probatoire**.

* **Vérification terrain** : L'Inspecteur est le seul habilité à attester du caractère "non bâti" d'un bien par une visite physique ou l'analyse d'images SIG. Cette vérification prévient l'omission ou la double imposition (imposer le sol du bâti à la TFPNB).
* **Sécurité Fiscale** : L'inscription d'une parcelle à la TFPNB dans la Matrice Cadastrale confère une présomption de caractère non bâti, jusqu'à preuve du contraire (déclaration d'achèvement ou constatation du Cadastre).

## Séquence 2 (30 min) : La Classification Fonctionnelle des Sols

### Objectif Pédagogique

Comprendre l'importance de la classification fonctionnelle du sol, qui est l'étape préliminaire et indispensable à l'évaluation de la VLC des INB.

### A. Les Catégories Fiscales de Sols

Contrairement à la TFPB (où la VLC est basée sur le loyer), la TFPNB est souvent basée sur le **revenu cadastral agricole** (pour les terres rurales) ou la **valeur vénale** (pour les terrains à bâtir). La classification détermine quelle méthode appliquer.

| **Catégorie Fonctionnelle** | **Nature de la Rente Théorique** | **Conséquence Fiscale** |
| --- | --- | --- |
| 1. **Terres Agricoles** | Rente agricole (loyer du fermage) | VLC basée sur le revenu cadastral moyen par nature de culture. |
| 2. **Terrains Constructibles** | Rente spéculative / Rente foncière | VLC basée sur la valeur vénale au $\text{m}^2$ (méthode comparative des transactions). |
| 3. **Terrains à Usage Spécial** | Rente d'extraction (carrières, mines) | VLC basée sur le revenu net d'extraction (souvent par forfait). |
| 4. **Sols de Dépendances** | Rente d'agrément | Souvent évalués par comparaison ou selon un forfait lié au bâti principal (si attenant). |

### B. Importance de l'Usage Réel ou Potentiel

#### 1. Le Principe de l'Usage Réel

La classification doit en principe se baser sur l'usage que le propriétaire tire effectivement du bien.

* *Exemple* : Un terrain en zone urbanisée mais effectivement exploité comme champ de maïs doit être classé en "Terres agricoles" (faible imposition) tant qu'il n'y a pas de changement d'affectation.

#### 2. Le Débat sur les "Terrains Vagues"

C'est la principale difficulté d'assiette en zone périurbaine :

* **Qualification** : Est-ce un "terrain agricole non exploité" ou un "terrain à bâtir non aménagé" ?
* **Conséquence Fiscale** : Le revenu cadastral d'un terrain agricole est souvent insignifiant, tandis que la valeur vénale d'un terrain à bâtir est très élevée.
* **Position Fiscale** : La jurisprudence et l'Administration Fiscale tendent à utiliser l'**usage potentiel** (la vocation du sol définie par l'urbanisme) si le terrain est situé dans une zone où la densité de construction est forte, afin de lutter contre la spéculation foncière. Ce lien avec l'urbanisme est crucial et fait l'objet des séquences suivantes.

## Séquences 3 & 4 (60 min) : Urbanisme, Zonage et Qualification Fiscale

### Objectif Pédagogique

Établir que la classification fiscale des INB (et donc leur VLC) est subordonnée aux documents d'urbanisme, créant un lien juridique contraignant entre le Cadastre et les autorités d'aménagement.

### A. La Loi d'Urbanisme et la Qualification Fiscale

Le Cadastre, bien qu'outil de la fiscalité, ne peut pas ignorer le droit de l'urbanisme, car ce dernier fixe la **vocation légale** du sol.

#### 1. Documents Cruciaux (Législation Togolaise)

L'Inspecteur du Cadastre doit obligatoirement consulter et interpréter les documents d'urbanisme :

* **Plan Directeur d'Aménagement Urbain (PDAU)** : Fixe les grandes orientations de l'aménagement sur le long terme.
* **Plan de Détail d'Aménagement (PDA)** : Précise les règles d'utilisation du sol au niveau du quartier ou du lotissement.
* **Plan de Zonage** : Document le plus pertinent pour la classification fiscale. Il divise le territoire en zones homogènes.

#### 2. Rôle du Zonage dans la Fiscalité

* **Principe de Subordination** : La qualification d'un terrain en "terrain à bâtir" (imposition élevée) ne peut être retenue que si le terrain est classé dans une zone destinée à l'urbanisation (zones U - Urbanisées, zones PAU - Périurbaines à Urbaniser) par les documents officiels.
* **Garantie Contre l'Arbitraire** : Un terrain classé en zone agricole (Zone A) ou naturelle (Zone N) ne peut pas être taxé comme terrain à bâtir, même si le marché spécule sur lui. Le droit d'urbanisme prime sur l'appréciation subjective de l'Inspecteur.

### B. Atelier Pratique N° 4 : Lecture de Plan et Qualification Fiscale

La compétence de l'Inspecteur est testée sur sa capacité à traduire le zonage en catégorie cadastrale.

* **Mise en situation** : Étude d'un extrait de plan de zonage (simulé) de la Commune de Lomé :
  + **Couleurs/Codes** : Les différentes zones sont codées (U1 - Habitat dense, U2 - Activités, A - Agricole, N - Naturelle).
  + **Liste des Parcelles** : Identification de parcelles cibles.
* **Travail en équipe (Exemples)** :
  1. **Parcelle X (Zone U1 - Urbanisée)** :
     + *Qualification Fiscale* : Terrain Constructible.
     + *Conséquence* : VLC basée sur la valeur vénale (prix de marché).
  2. **Parcelle Y (Zone A - Agricole)** :
     + *Qualification Fiscale* : Terres Agricoles.
     + *Conséquence* : VLC basée sur le revenu cadastral agricole forfaitaire (très faible).
  3. **Parcelle Z (Zone S - Servitude non Aedificandi)** :
     + *Qualification Fiscale* : Dépendance non agricole, sans potentiel de construction (servitude de passage de ligne haute tension, etc.).
     + *Conséquence* : VLC faible, souvent forfaitaire, car la propriété est grevée d'une charge publique.

**Conclusion de Séquence** : L'Inspecteur du Cadastre ne fait pas que mesurer ; il est l'interprète technique de la réglementation d'urbanisme. Une qualification erronée de l'INB crée un contentieux immédiat d'assiette (imposition excessive ou insuffisante) et sape la confiance du contribuable dans l'équité fiscale.