# COURS DÉTAILLÉ : MODULE 4 (Partie III) - LE CONTRÔLE FISCAL IMMOBILIER

Public : Inspecteurs du Cadastre (IFFD-OTR)

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

Niveau Académique : Master (Techniques de Contrôle et Procédure Contradictoire)

Références Clés : Livre des Procédures Fiscales (LPF) du Togo (Droit de Communication, Droit de Visite), Doctrine d'Évaluation.

## Séquence 1 (30 min) : Objectifs et Types de Contrôle

### Objectif Pédagogique

Distinguer les différents objectifs du contrôle fiscal immobilier et les deux grandes méthodes d'investigation (sur pièces et sur place).

### A. Les Objectifs du Contrôle Fiscal

Le contrôle fiscal n'est pas seulement une action répressive ; c'est un outil d'amélioration continue de l'assiette et de l'équité.

* **Sécurisation des Recettes** : L'objectif principal est de s'assurer que l'impôt est établi sur la **base la plus large et la plus juste possible**, en détectant les omissions de biens et les insuffisances d'évaluation (sous-déclaration de la Valeur Locative Cadastrale - VLC).
* **Équité Fiscale (Principe d'Horizontalité)** : Garantir que deux biens immobiliers similaires, dans la même zone, subissent la même pression fiscale. Le contrôle est essentiel pour lutter contre l'optimisation agressive ou la fraude.
* **Mise à Jour du Fichier Cadastral** : Chaque contrôle est une opportunité de corriger les informations obsolètes dans la Matrice Cadastrale (adresse, identité du propriétaire, consistance du bien).

### B. Les Deux Grands Types de Contrôle

| **Type de Contrôle** | **Nature** | **Objectif Principal** |
| --- | --- | --- |
| **Contrôle sur Pièces** | Effectué au bureau (service du Cadastre). | Analyse de la cohérence interne des déclarations et croisement avec des documents externes (actes, permis de construire, plans). |
| **Vérification sur Place** | Contrôle physique du bien immobilier. | Constatation matérielle de la consistance (surface réelle, état, usage) et de la conformité à la déclaration ou à la VLC retenue. |

### C. La Sélection des Dossiers à Contrôler

Le contrôle doit être ciblé pour optimiser l'utilisation des ressources de l'OTR.

* **Analyse des Risques (Data Mining)** : Utilisation des outils informatiques (SI OTR) pour identifier les dossiers à "haut risque fiscal" :
  + Faible VLC / Valeur Vénale par rapport à la moyenne de la zone.
  + Absence de déclaration de construction malgré l'octroi récent d'un permis de construire (croisement avec l'Urbanisme).
  + Biens n'ayant pas fait l'objet d'une révision cadastrale depuis une longue période.

## Séquence 2 (30 min) : Les Pouvoirs d'Investigation de l'Inspecteur

### Objectif Pédagogique

Maîtriser les pouvoirs juridiques d'investigation de l'Inspecteur du Cadastre (Droit de Communication, Droit de Visite) et leur cadre légal (LPF).

### A. Le Droit de Communication

Ce droit permet à l'Administration de se faire communiquer des informations détenues par des tiers pour l'établissement de l'assiette fiscale.

* **Définition (LPF)** : C'est le pouvoir de demander aux personnes physiques ou morales (y compris les administrations) des documents ou informations sans que le secret professionnel ou bancaire puisse être opposé à l'Administration fiscale.
* **Tiers Concernés** : Notaires (actes de vente, succession), Banques (informations de paiement), Administrations de l'Urbanisme (permis de construire, plans), Sociétés d'eau/électricité (consommations pour évaluer l'usage réel).
* **Limites Légales** : L'exercice du droit de communication doit être ciblé, proportionné à l'objectif du contrôle, et respecter le formalisme de la réquisition.

### B. Le Droit de Visite et la Procédure

Le droit de visite est le pouvoir le plus intrusif et doit être strictement encadré pour respecter la vie privée (principe d'inviolabilité du domicile).

* **Autorisation et Formalisme (Togo)** : Le droit de visite (vérification sur place) des propriétés doit respecter des conditions strictes :
  1. **Information Préalable** : Le contribuable doit être informé de la date et de l'heure de la visite (sauf cas de flagrance ou de fraude avérée nécessitant une autorisation judiciaire).
  2. **Justification** : La visite doit être justifiée par la nécessité de vérifier la consistance du bien immobilier.
  3. **Présence** : Le contribuable ou son représentant peut assister à la visite.
* **Le Procès-Verbal de Constatation** : À l'issue de la visite, l'Inspecteur a l'obligation de rédiger un procès-verbal de constatation des lieux (PV). Ce PV doit être signé par le contribuable (ou mentionner son refus de signature) et constitue la **preuve matérielle** en cas de contentieux.

## Séquence 3 (30 min) : Détection des Irrégularités et des Omissions

### Objectif Pédagogique

S'approprier les techniques modernes et traditionnelles d'analyse pour mettre en évidence les omissions de constructions et les insuffisances d'évaluation.

### A. La Détection des Omissions (Non-Déclaration)

#### 1. Le Croisement Foncier-Fiscal

C'est la méthode de base : comparer les événements qui devraient générer une déclaration fiscale avec les déclarations reçues.

* **Croisement permis/déclaration** : Une construction ne peut être achevée sans permis de construire. L'Inspecteur compare la liste des permis délivrés par l'Urbanisme avec les déclarations de mise en location/occupation reçues au Cadastre.

#### 2. L'Orthophotoplan et les Images Satellites

* **Technique Moderne** : L'analyse des images aériennes (Orthophotoplans) ou satellites permet de repérer les **changements de l'emprise au sol** des propriétés .
* **Constatation** : Une augmentation de la surface bâtie visible sur l'image par rapport au plan cadastral (ou à la déclaration de surface) constitue une forte présomption d'extension non déclarée.

### B. La Détection des Insuffisances d'Évaluation (Sous-Déclaration)

* **Le Recalcul de la VLC** : L'Inspecteur doit procéder au recalcul de la VLC ou de la Valeur Vénale corrigée (VLC Corrigée/Finale).
  + **Application des Barèmes** : Vérifier que les tarifs unitaires, les coefficients de classement (catégorie de construction) et les coefficients de confort ont été correctement appliqués.
* **Correction des Erreurs de Classification** : La fraude à la classification est fréquente :
  + **Usage** : Un bien à usage commercial est déclaré comme résidentiel (VLC plus faible).
  + **Nature** : Une dépendance luxueuse (piscine, pool house) est omise ou déclarée comme un simple garage. L'Inspecteur rétablit la classification réelle du bien.

## Séquence 4 (30 min) : La Procédure de Redressement

### Objectif Pédagogique

Maîtriser la procédure contradictoire de redressement, garantissant les droits de la défense du contribuable avant la mise en recouvrement de l'impôt complémentaire.

### A. La Notification de Redressement (Principe du Contradictoire)

La proposition de rectification est l'acte fondamental qui marque le début de la procédure de redressement.

* **La Proposition de Rectification** : Document formel notifié au contribuable qui doit contenir obligatoirement :
  1. La nature du redressement (omission, insuffisance).
  2. Le fondement légal de la correction (articles du CGI).
  3. Le montant de la nouvelle Base Imposable proposée.
  4. La méthode d'évaluation utilisée.
  5. Le montant des pénalités proposées (cf. Module 4, Partie II).
* **Le Délai de Réponse (Droit de Contester)** : Le contribuable dispose d'un délai légal (prévu par le LPF togolais, par exemple 30 jours) pour présenter ses observations et contester le redressement. C'est le principe du **débat contradictoire**.

### B. La Mise en Recouvrement

* **Redressement Accepté (Tacite ou Explicite)** : Si le contribuable ne répond pas ou accepte les rectifications, l'Administration établit un **Rôle Supplémentaire** (ou Rôle de Redressement). Ce rôle est mis en recouvrement pour la différence d'impôt et les pénalités.
* **Redressement Contesté** : Si le contribuable maintient sa contestation après l'échange contradictoire, le désaccord passe à la phase du **Contentieux** (transition avec la Partie IV).

## Séquence 5 (30 min) : SIMULATION N° 3 : Vérification sur Place (Étude de Cas)

### Objectif Pédagogique

Conduire une vérification sur place de manière professionnelle, en respectant la procédure légale et en documentant efficacement les constats.

### A. Mise en Situation

* **Scénario** : Vérification d'une propriété dans une zone résidentielle à fort potentiel spéculatif. La Matrice Cadastrale indique une surface bâtie de $150 \text{ m}^2$ et une classification standard (VLC faible). Les images satellites récentes (orthophotoplan) suggèrent $250 \text{ m}^2$ de bâti récent et la présence d'une piscine non déclarée (dépendance coûteuse).
* **Rôles** : L'Inspecteur principal (contrôleur), un stagiaire (rédacteur du PV), et un contribuable (joué par un participant).

### B. Déroulement de la Simulation (Étapes Clés)

1. **Phase Préparatoire** : L'équipe de contrôle consulte le dossier (ancienne déclaration, Titre Foncier, plan cadastral) et le rapport d'analyse de risque.
2. **Phase de Visite** :
   * **Présentation Formelle** : Saluer le contribuable, présenter l'objet et le fondement légal de la visite (Droit de Visite, LPF).
   * **Documentation** : Mesure de la surface réelle (ou estimation), prise de notes sur les matériaux (luxueux, standard), constat de la piscine et de son caractère permanent.
3. **Phase Post-Visite** :
   * **PV de Constatation** : Rédaction immédiate du procès-verbal décrivant précisément les omissions (ajout de $100 \text{ m}^2$ et de la piscine) et l'impact sur le coefficient de classement.
   * **Signature** : Présentation du PV au contribuable pour signature ou mention de refus.

### C. Débriefing

* **Analyse Procédurale** : L'équipe a-t-elle respecté le formalisme (information préalable, courtoisie, impartialité) ? Le PV est-il une preuve solide ?
* **Analyse Technique** : Les omissions et les éléments d'insuffisance (matériaux) ont-ils été correctement identifiés et seront-ils suffisants pour justifier une rectification de la VLC ?

**Conclusion de la Séquence :** Le contrôle est l'outil indispensable pour que le travail d'évaluation effectué en amont ne soit pas contourné par la fraude ou l'omission. C'est l'étape où le Cadastre protège l'assiette fiscale.