# COURS DÉTAILLÉ : MODULE 2 (Partie II) - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE CADRASTRALE (VLC)

Public : Inspecteurs du Cadastre (IFFD-OTR)

Durée : 4 heures (8 séquences de 30 min)

Niveau Académique : Master (Ingénierie de l'Évaluation Fiscale)

Références Clés : Code Général des Impôts (CGI) Togo, Instruction Fiscale OTR, Schmidt & Kornprobst.

## Séquence 1 (30 min) : Fondements de la Valeur Locative Cadastrale (VLC)

### Objectif Pédagogique

Comprendre la définition juridique de la VLC et le rôle du Cadastre dans l'établissement de la Base Imposable.

### A. Définition et Caractéristiques de la VLC

#### 1. Définition Légale

La **Valeur Locative Cadastrale (VLC)**, souvent appelée Loyer Annuel Brut, est la base de l'assiette de la TFPB.

* **Définition** : C'est le loyer théorique annuel hors charges que le bien produirait s'il était loué dans des **conditions normales de marché** à la date de référence légale (l'année d'observation du marché locatif).
* **Caractère Théorique** : Cette valeur est objective, fixée par l'Administration (Cadastre), et ne dépend ni du loyer réel pratiqué par le propriétaire, ni du fait que le bien soit effectivement loué ou occupé par son propriétaire.

#### 2. Le Loyer de Référence

* **Année de Référence** : L'équité fiscale exige que les évaluations soient faites à partir d'une même base temporelle pour tous les contribuables. Une révision générale de la VLC est un processus lourd (long et coûteux). La VLC est donc établie à partir de loyers observés lors d'une **année de référence ou d'observation** fixée par la loi (ou les instructions de l'OTR).
* **Conséquence** : La VLC ainsi établie doit être régulièrement **actualisée** par des coefficients pour rester pertinente par rapport au marché locatif actuel (cf. Séquences 5 & 6).

### B. Lien avec la Base Imposable (Rôle du Cadastre)

L'Inspecteur du Cadastre a pour mission exclusive de déterminer la VLC ; il ne détermine pas l'impôt final.

| **Variable** | **Responsabilité** | **Formule** |
| --- | --- | --- |
| **VLC (Valeur Locative Cadastrale)** | **Cadastre** (Évaluation) | Loyer Annuel Théorique du Bien |
| **Abattement Légal** | **Direction des Impôts** (Liquidation) | Pourcentage fixe (ex: 50%) |
| **Base Nette Imposable (BNI)** | **Direction des Impôts** (Liquidation) | $\text{BNI} = \text{VLC} - \text{Abattement}$ |

* **L'Abattement Légal** : Il est appliqué sur la VLC pour tenir compte des charges forfaitaires et nécessaires du propriétaire (réparations, entretien, assurance, gestion, vacances éventuelles). Ce taux est fixe et varie selon l'affectation du bien (souvent plus important pour l'habitation que pour le commerce).

**Conclusion** : Le Cadastre fournit le "numérateur" (la VLC) ; le législateur fixe le "dénominateur" (l'abattement). La justesse de l'assiette dépend donc entièrement de la qualité de la VLC.

## Séquence 2 (30 min) : Principes de l'Évaluation Forfaitaire (Méthode par Capitalisation)

### Objectif Pédagogique

Maîtriser la méthode d'évaluation forfaitaire utilisée pour les propriétés qui ne peuvent être évaluées par comparaison (absence de marché locatif).

### A. Cas d'Usage de la Méthode Forfaitaire

La méthode d'évaluation par comparaison (voir Séquences 3 & 4) est privilégiée. Cependant, lorsque le marché locatif est inexistant ou non pertinent, on utilise une approche par le coût ou le capital.

* **Propriétés Non Courantes (Non Standard)** : Cette méthode est réservée aux biens qui, par leur nature ou leur destination, n'ont pas de marché locatif facilement observable :
  + Les installations industrielles très spécialisées (usines lourdes, raffineries).
  + Certains biens publics ou parapublics non exonérés (ex: stades, centres d'exposition).
* **Le Prix de Revient** : La VLC est établie non plus à partir du revenu, mais à partir du coût de l'investissement initial, réévalué. Le prix de revient est égal au coût de construction du bâti, majoré du coût d'acquisition du terrain (s'il est connu).

### B. Formule de l'Évaluation Forfaitaire (Capitalisation)

L'objectif est de simuler le revenu annuel (la rente) que l'on attendrait de cet investissement.

$$\text{VLC} = (\text{Coût de Revient du Bâti} + \text{Coût du Terrain}) \times \text{Taux de Capitalisation}$$

* **Le Coût de Revient** : L'Inspecteur doit collecter les documents comptables (factures, devis, marchés publics). En l'absence de ceux-ci, il applique les **barèmes de l'Administration** pour estimer le coût de construction au mètre carré pour ce type de bien spécialisé.
* **Le Taux de Capitalisation** : C'est le taux d'intérêt légal ou le taux de rendement normal retenu par l'Administration. Il est essentiel que ce taux soit uniforme et justifié pour garantir l'équité.

**Rôle de l'Inspecteur** : Cette méthode est lourde et exige une grande rigueur dans la collecte des preuves de coût (factures) et dans l'application des barèmes de l'OTR.

## Séquences 3 & 4 (60 min) : Méthode d'Évaluation par Comparaison (Propriétés Bâties Courantes)

### Objectif Pédagogique

Maîtriser la méthodologie comparative, qui est la technique d'évaluation de droit commun pour les immeubles bâtis (habitation, commerce).

### A. Mise en Place de la Méthode

#### 1. Le Principe et les Locaux de Référence

* **Principe** : La VLC d'un bien est égale à la VLC d'un **Local de Référence (LR)** de même catégorie, de même usage et situé dans le même secteur locatif (quartier, zone).
* **Les 3 Étapes** :
  1. **Découpage en Secteurs Locatifs** : Découpage du territoire par quartier ou zone économique homogène.
  2. **Définition des Catégories Cadastrales** : Classification des immeubles par standing (1ère catégorie "Luxe", 2ème catégorie "Moyen Standing", 3ème catégorie "Économique", etc.) selon la qualité des matériaux, des équipements et du confort.
  3. **Détermination du Tarif Unitaire** : Observation du marché locatif réel pour fixer un loyer annuel par unité de mesure ($\text{m}^2$ ou par pièce) pour chaque catégorie et secteur. Ce tarif est le **Loyer de Référence Unitaire**.

### B. Détermination de la Consistance et Application

#### 1. Calcul de la Surface Pondérée

Il faut une mesure homogène pour appliquer le tarif de référence. On utilise la **Surface Pondérée**, qui ajuste la surface réelle par un coefficient selon son utilité.

* **Exemple (Habitation)** : Les surfaces principales (séjour, chambres) ont un coefficient de 1,0. Les dépendances secondaires (balcons, terrasses non closes, celliers) peuvent avoir un coefficient de 0,5 ou 0,25.
* **Formule de Base** :

$$\text{VLC de Base} = \sum (\text{Surface Réelle} \times \text{Coefficient de Pondération}) \times \text{Tarif Unitaire de la Catégorie}$$

#### 2. Exercice n°1 : Application d'un Tarif au $\text{m}^2$

* **Cas pratique** : Immeuble de 3 niveaux, catégorie 2 (Moyen Standing), situé dans le Secteur A. Tarif Unitaire fixé à 15 000 FCFA/$\text{m}^2$/an.
  + Surface Habitable : $150 \text{ m}^2$ (Coefficient 1,0)
  + Balcon : $30 \text{ m}^2$ (Coefficient 0,5)
* **Calcul** :
  + Surface Pondérée Totale : $(150 \times 1,0) + (30 \times 0,5) = 150 + 15 = 165 \text{ m}^2$.
  + VLC de Base : $165 \text{ m}^2 \times 15 000 \text{ FCFA}/\text{m}^2 = 2 475 000 \text{ FCFA}$.

## Séquences 5 & 6 (60 min) : Application des Coefficients de Correctifs et d'Actualisation

### Objectif Pédagogique

Maîtriser l'application des correctifs (qualité et temps) pour ajuster la VLC de base à la réalité individuelle du bien.

### A. Les Coefficients de Correctifs Qualitatifs

La VLC de base est celle d'un bien "idéal" de sa catégorie. Les correctifs ajustent cette valeur en fonction des qualités et défauts spécifiques du bien à évaluer.

* **Objectif** : Assurer l'équité horizontale (deux biens similaires paient le même impôt, ou la différence est justifiée).
* **Critères** :
  + **Situation** : Proximité des services, vue exceptionnelle (majoration) ou nuisance sonore (aéroport, usine - minoration).
  + **Confort** : Présence de climatisation centrale, ascenseur, finitions luxueuses (majoration).
  + **État et Vétusté** : L'usure physique du bien. On applique un **pourcentage de dépréciation (coefficient de minoration)** pour l'obsolescence structurelle ou le mauvais entretien.
* **Rôle de l'Inspecteur** : L'application d'un coefficient (ex: 1,10, 0,85) doit être impérativement **justifiée** et documentée par des photos et des observations dans la Fiche de Rangement.

$$\text{VLC Corrigée} = \text{VLC de Base} \times \text{Coefficient Situation} \times \text{Coefficient Vétusté} \times \text{Coefficient Confort}$$

### B. Coefficients de Revalorisation (Actualisation de la Base)

* **Nécessité** : La VLC initiale est basée sur une année de référence (ex: 2005). Avec le temps, les loyers réels augmentent (inflation, dynamique urbaine). Si la VLC n'est pas réévaluée, l'assiette décroche du marché réel.
* **Nature du Coefficient** : Pour éviter une révision générale coûteuse, les Lois de Finances annuelles votent un **Coefficient de Revalorisation** (ex: 1,02 ou 1,05).
* **Application** : Ce coefficient est appliqué de manière **uniforme et automatique** à toutes les VLC de l'année précédente pour les actualiser, sans nécessiter de nouvelle expertise sur le terrain.

$$\text{VLC Actualisée} = \text{VLC de l'année précédente} \times \text{Coefficient de Revalorisation}$$

## Séquences 7 & 8 (60 min) : Atelier Pratique et Contrôle de l'Évaluation

### Objectif Pédagogique

Maîtriser l'outil d'évaluation de manière concrète et être capable de défendre techniquement le montant établi face à l'Administration ou au contribuable.

### A. ATELIER PRATIQUE N° 3 : Évaluation Complète d'une Propriété Bâtie

* **Cas d'étude** : Évaluation d'un immeuble mixte (Rez-de-chaussée commercial, 3 étages résidentiels).
* **Travail en équipe** : Les Inspecteurs reçoivent un dossier (plan, photos, données de marché) et doivent simuler l'établissement de la Fiche d'Évaluation.
  1. **Ventilation Fiscale (IB/Usage)** : Séparation claire de la surface commerciale (TFPB-Commerce) et de la surface résidentielle (TFPB-Habitation).
  2. **Calcul de la VLC de Base** : Application de deux tarifs unitaires différents (Commerce > Habitation).
  3. **Application des Correctifs** : Coefficient de Vétusté (partie commerciale ancienne) et de Confort (nouvelle climatisation centrale dans les étages).
  4. **Calcul de la VLC Totale** : Somme des VLC corrigées pour chaque usage.
  5. **Détermination de la Base Nette Imposable (BNI)** : Application des abattements légaux (différents pour le commerce et l'habitation).

### B. Le Contrôle de l'Évaluation Cadastrale (Défense de l'Assiette)

* **Objectif du Contrôle Interne** : Avant la liquidation, un contrôle interne de la DAF ou du supérieur hiérarchique doit valider la VLC. Il s'agit de s'assurer :
  + De la **cohérence verticale** (correcte application des tarifs et coefficients).
  + De la **cohérence horizontale** (l'évaluation est-elle comparable à celle des biens voisins similaires).
* **Procédure de Vérification** : Examen de la Fiche de Rangement (la justification doit être complète).
* **Préparation au Contentieux** : La Fiche de Rangement est la pièce maîtresse. Elle doit être suffisamment détaillée et factuelle pour pouvoir justifier, devant une commission de recours ou une juridiction, que la VLC établie est conforme au droit et aux réalités du marché observées par l'Administration.

**Conclusion** : Le cœur de l'expertise cadastrale réside dans la capacité à évaluer de manière juste et défendable.