

Corrigé détaillé

Cas Pratique Intégrateur — Fiscalité foncière

Méthode simplifiée d'évaluation cadastrale, Taxe d'habitation et changements

Rappels de méthode (cours)

- $VL_{\text{bâti}} = T_{\text{ref}} \times C_{\text{aff}} \times C_a \times 12$; $VL_{\text{non bâti}} = \text{Superficie} \times T_{\text{ref}}$.
- $V_{\text{décl}} = (\text{loyer mensuel total}) \times 12$. À défaut, $V_{\text{décl}} = VL$.
- $V_{\text{ret}} = \max(VL, V_{\text{décl}})$.
- Base d'imposition : $\text{Base} = 0,5 V_{\text{ret}}$ (bâti); $\text{Base} = V_{\text{ret}}$ (non bâti).
- Impôts estimés : $\text{TFPB} = 7,5\% \times \text{Base}$; $\text{TFPNB} = 0,5\% \times \text{Base}$.
- Extraits opérationnels pour C_a :

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

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

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

Paramètres fournis au sujet. C_{aff} : Habitation = 1,00; Commerce = 1,30; Profession libérale = 1,20.

T_{ref} (mensuels, sauf terrain au m^2) :

- Immeuble à étage (zone urbaine standard) : $T_{\text{ref}} = 70\,000 \text{ F}$
- Commerce de quartier (RDC) : $T_{\text{ref}} = 90\,000 \text{ F}$
- Logement (appartement) : $T_{\text{ref}} = 50\,000 \text{ F}$
- Terrain nu (valeur vénale/ m^2) : $T_{\text{ref}} = 8\,000 \text{ F}/\text{m}^2$

Partie 1 — Évaluation cadastrale & Champ d'application (corrigé)

Données de cas

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

Étape 1 : Champ d'application

- **Bien A** : Bâti \Rightarrow TFPB. La TH concerne les *occupants* des logements (locataires pour les appartements loués, propriétaire-occupant pour le logement qu'il occupe) au 1^{er} janvier.
- **Bien B** : Non bâti \Rightarrow TFPNB.
- **Bien C** : Mixte \Rightarrow deux unités d'évaluation : local commercial (TFPB) et logement (TFPB). La TH s'applique à l'unité d'habitation (le logement derrière) et à son occupant.

Étape 2 : Coefficients d'ajustement C_a

- **A** : Immeuble à étage, $n = 2$, Surf = 720.

$$C_a = 0,5(2 + 1) + 0,25 \cdot \left\lfloor \frac{|720 - 600|}{600} \right\rfloor = 1,5 + 0,25 \cdot [0,2] = 1,5.$$
- **B** : Non bâti \Rightarrow pas de C_a (valeur vénale au m²).
- **C** : Bâti non étagé, Surf = 450. Hypothèse opératoire $C_a = 1,0$ pour chaque sous-unité (faute de surfaces détaillées) : $C_a = 1 + 0,25 \cdot \left\lfloor \frac{|450 - 600|}{600} \right\rfloor = 1$.

Étape 3 : Valeurs cadastrales VL et valeur déclarée V_{décl}

Bien A (bâti habitation).

$$VL_A = T_{\text{ref}} \times C_{\text{aff}} \times C_a \times 12 = 70 000 \times 1,00 \times 1,5 \times 12 = 1 260 000.$$

$$V_{\text{décl}A} = 200 000 \times 12 = 2 400 000. \quad \Rightarrow V_{\text{ret}A} = \max(1 260 000, 2 400 000) = [2 400 000].$$

Bien B (non bâti).

$$VL_B = Surf \times T_{\text{ref}} = 600 \times 8 000 = [4 800 000].$$

$$\text{Pas de loyer déclaré} \Rightarrow V_{\text{décl}B} = VL_B = 4 800 000. \quad V_{\text{ret}B} = [4 800 000].$$

Bien C (mixte = boutique + logement).

$$VL_{commerce} = 90\,000 \times C_{aff,com} \times 1,0 \times 12 = 90\,000 \times 1,30 \times 12 = 1\,404\,000,$$

$$VL_{logement} = 50\,000 \times C_{aff,hab} \times 1,0 \times 12 = 50\,000 \times 1,00 \times 12 = 600\,000,$$

$$\Rightarrow VL_C = 1\,404\,000 + 600\,000 = \boxed{2\,004\,000}.$$

$$V_{d\u00e9clC} = (90\,000 + 40\,000) \times 12 = 130\,000 \times 12 = 1\,560\,000. \Rightarrow V_{retC} = \max(2\,004\,000, 1\,560\,000) = \boxed{2\,004\,000}.$$

Partie 2 — Bases d'imposition, TFPB/TFPNB et Taxe d'habitation (corrigé)

Bases et impôts fonciers

Bien A (bâti).

$$Base_A = 0,5 \times V_{retA} = 1\,200\,000, \quad TFPB_A = 1\,200\,000 \times 7,5\% = \boxed{90\,000}.$$

Bien B (non bâti).

$$Base_B = V_{retB} = 4\,800\,000, \quad TFPNB_B = 4\,800\,000 \times 0,5\% = \boxed{24\,000}.$$

Bien C (bâti mixte).

$$Base_C = 0,5 \times V_{retC} = 1\,002\,000, \quad TFPB_C = 1\,002\,000 \times 7,5\% = \boxed{75\,150}.$$

Taxe d'habitation (TH) — raisonnement corrigé

- **Redevable** : l'*occupant* au 1^{er} janvier (locataire ou occupant à titre gratuit). Sur le Bien A, 5 locataires redevables pour 5 logements ; le propriétaire-occupant pour son logement. Sur le Bien C, la TH vise le logement derrière et son occupant (locataire).
 - **Base** : fondée sur un barème dépendant du nombre de pièces du logement.
 - **Montant** : le sujet ne fournit pas de barème TH local, ni la contenance en pièces des appartements \Rightarrow pas de chiffrage universel.
-

Partie 3 — Mutations et changements (corrigé)

Changement d'affectation au 1^{er} juillet (deux appartements \rightarrow bureaux)

Obligations déclaratives. Changements de consistance/affectation à déclarer dans les 4 mois (art. 87 CGI). Les situations sont appréciées au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Effet sur la valeur cadastrale (modèle pondéré). On part du Bien A (6 unités habitation). Deux unités deviennent *bureaux (activité libérale)*. Faute de T_{ref} « bureaux » propre dans l'énoncé, on conserve $T_{\text{ref}} = 70\,000$ (immeuble à étage) et on ajuste C_{aff} .

$$\text{Avant : } VL_A^{\text{th}} = 12 \times T_{\text{ref}} \times C_a \times \left(\frac{6}{6}\right) \times C_{\text{aff,hab}},$$

$$\text{Après : } VL_A^{\text{th,new}} = 12 \times T_{\text{ref}} \times C_a \times \left[\left(\frac{4}{6}\right)C_{\text{aff,hab}} + \left(\frac{2}{6}\right)C_{\text{aff,prof}}\right],$$

avec $T_{\text{ref}} = 70\,000$, $C_a = 1,5$, $C_{\text{aff,hab}} = 1,00$, $C_{\text{aff,prof}} = 1,20$.

$$\text{Facteur Caff pondéré} = \frac{4}{6} \cdot 1,00 + \frac{2}{6} \cdot 1,20 = \frac{4+2,4}{6} = \frac{16}{15} \approx 1,0666,$$

$$\Rightarrow VL_A^{\text{th,new}} = 12 \times 70\,000 \times 1,5 \times \frac{16}{15} = 12 \times 112\,000 = \boxed{1\,344\,000}.$$

Lecture : conversion de 2/6 en activité libérale \Rightarrow légère hausse de VL théorique (de 1 260 000 \rightarrow 1 344 000).

Date d'effet fiscale. Changement au 1^{er} juillet \Rightarrow n'affecte pas l'imposition de l'année en cours (appréciation au 1^{er} janvier). Prise en compte à partir du 1^{er} janvier suivant (si déclaration dans les délais).

Division/viabilisation du terrain B en lots

- Tant que le terrain reste la propriété du même redevable et qu'aucune construction n'est achevée, la TFPNB demeure due *par le propriétaire* (situation au 1^{er} janvier).
 - En cas de cession des lots, chaque acquéreur devient redevable à compter du 1^{er} janvier suivant l'acquisition.
 - À l'achèvement des constructions : bascule vers TFPB pour les parties bâties (Base = 0,5V_{ret}, taux 7,5%).
-

Synthèse — points clés

- V_{ret} = max(VL, V_{décl}) (ne jamais oublier la comparaison VL/VD).
- Bâti : Base = 0,5V_{ret}, taux 7,5%. Non bâti : Base = V_{ret}, taux 0,5%.
- TH : due par l'*occupant* au 1^{er} janvier, tarif lié au nombre de pièces du logement.
- Mutations : déclarer sous 4 mois ; effet fiscal au 1^{er} janvier suivant.