# COURS DÉTAILLÉ : MODULE 2 (Partie III) - CALCUL DE LA BASE NETTE ET ATELIER PRATIQUE

Public : Inspecteurs du Cadastre (IFFD-OTR)

Durée : 1 heure 30 minutes (3 séquences de 30 min)

Niveau Académique : Master (Liaison Assiette/Liquidation)

Références Clés : Code Général des Impôts (CGI) Togo, Doctrine Fiscale.

## Séquence 1 (30 min) : Les Abattements Légalement Admis

### Objectif Pédagogique

Comprendre le fondement juridique et l'impact des abattements légaux sur la Base Nette Imposable (BNI).

### A. Fondement et Objectif de l'Abattement

L'impôt foncier, étant un impôt sur le revenu (le revenu théorique ou potentiel du bien), doit porter sur la richesse réelle restante après déduction des charges nécessaires à sa production.

#### 1. Raison d'Être

L'abattement est une **déduction forfaitaire** appliquée à la Valeur Locative Cadastrale (VLC).

* **Base du Forfait** : Il vise à couvrir l'ensemble des frais incompressibles que le propriétaire devrait supporter pour maintenir le bien en état de location et le gérer :
  + Frais d'entretien et de réparation.
  + Primes d'assurance.
  + Frais de gestion et de recouvrement.
  + Amortissement pour dépréciation (usure normale).
* **Le Principe de la Base Nette** : L'Administration Fiscale recherche la **Base Nette Imposable (BNI)**, c'est-à-dire le revenu foncier théorique net, et non le revenu brut (VLC).

#### 2. Taux Fixé par le CGI

* **Source Légale** : Le taux d'abattement est strictement encadré par le Code Général des Impôts (CGI). Il s'agit d'une disposition de liquidation qui s'impose à l'Administration.
* **Caractère Forfaitaire** : Il est impératif de souligner que l'abattement est **forfaitaire**. Cela signifie :
  + Il s'applique indépendamment des frais réels supportés par le propriétaire.
  + Il ne se cumule pas avec la déduction des frais réels justifiés.

### B. Distinction des Taux par Usage (Critère de Risque)

Le taux d'abattement est différencié selon l'usage fiscal du bien, reflétant la différence de charges et de risques :

* **TFPB - Propriétés d'Habitation** : Le taux est souvent le plus élevé (ex. 50% au Togo) pour refléter la fréquence des réparations courantes et le risque de vacance locative.
* **TFPB - Propriétés Industrielles ou Commerciales** : Le taux est généralement plus faible (ex. 25% ou 30%) car les baux commerciaux ou industriels mettent souvent davantage de charges à la responsabilité du locataire, réduisant ainsi les frais du propriétaire.

**Rôle du Cadastre** : L'Inspecteur du Cadastre ne fait pas le calcul de l'abattement, mais sa mission de **classification cadastrale** (Habitation, Commerce, Industrie) détermine le taux d'abattement qui sera utilisé par le service de Liquidation. Une erreur de classification entraîne une erreur de liquidation.

## Séquence 2 (30 min) : Calcul de la Base Nette Imposable (BNI)

### Objectif Pédagogique

Maîtriser le calcul de la BNI et, de manière critique, le principe de l'assiette ventilée pour les immeubles à usage mixte.

### A. La Formule de l'Assiette Fiscale

La Base Nette Imposable (BNI) est l'ultime étape de l'assiette avant l'application du taux d'imposition (le taux communal).

* **Définition de la BNI** : La valeur sur laquelle l'impôt sera calculé.

$$\text{BNI} = \text{VLC Actualisée} - (\text{VLC Actualisée} \times \text{Taux d'Abattement})$$

* **Exemple Numérique Simple (Récapitulatif)** :
  + Soit une $\text{VLC} = 1000000 \text{ XOF}$ (habitation).
  + Taux d'abattement $\text{H} = 50\%$.
  + Montant de l'abattement : $1000000 \times 50\% = 500000 \text{ XOF}$.
  + Base Nette Imposable (BNI) : $1000000 - 500000 = 500000 \text{ XOF}$.

### B. Cas des Propriétés Mixtes (La Règle de la Ventilation)

Les propriétés à usage mixte (ex: immeuble avec un commerce au RDC et des appartements aux étages) nécessitent une rigueur comptable et cadastrale.

#### 1. L'Exigence Cadastrale

L'Inspecteur du Cadastre doit obligatoirement avoir :

* Une **VLC Commerciale (**$\text{VLC}\_C$**)** : Calculée avec le Tarif Unitaire Commercial sur la surface correspondante.
* Une **VLC Habitation (**$\text{VLC}\_H$**)** : Calculée avec le Tarif Unitaire Habitation sur la surface correspondante.

#### 2. Application Différenciée de l'Abattement

L'Administration Fiscale applique ensuite à chaque VLC le taux d'abattement qui lui est propre.

$$\text{BNI}\_{\text{Totale}} = (\text{VLC}\_C - \text{Abat}\_C) + (\text{VLC}\_H - \text{Abat}\_H)$$

**Justification Doctrinale** : Le revenu potentiel tiré du commerce n'a pas la même structure de charges que le revenu tiré de l'habitation. La ventilation garantit l'équité fiscale en appliquant un taux d'imposition juste à chaque source de revenu théorique.

## Séquence 3 (30 min) : ATELIER PRATIQUE N° 1 (Calcul de la BNI)

### Objectif Pédagogique

Fixer la méthode de calcul et assurer le transfert de responsabilité clair entre le Cadastre (VLC) et l'Administration Fiscale (BNI).

### A. Présentation du Cas Pratique

Le cas pratique est basé sur le résultat de l'évaluation cadastrale (travail de l'Inspecteur) et les règles de liquidation (travail du service des Impôts).

* **Mise en Situation (Dossier d'un Immeuble Mixte)** : Un dossier d'évaluation d'un immeuble de rapport est présenté avec les VLC déjà établies par le Cadastre :
  + $\text{VLC}$ Habitation ($\text{VLC}\_H$) : **650 000 XOF**
  + $\text{VLC}$ Commerce ($\text{VLC}\_C$) : **350 000 XOF**
  + Taux d'abattement Habitation ($\text{Abat}\_H$) : **50%**
  + Taux d'abattement Commerce ($\text{Abat}\_C$) : **25%**

### B. Travail Pratique (Liquidation de l'Assiette)

**Étape 1 : Calcul de la BNI pour l'Habitation**

* Abattement : $650 000 \times 50\% = 325 000 \text{ XOF}$.
* $\text{BNI}\_H$ : $650 000 - 325 000 = 325 000 \text{ XOF}$.

**Étape 2 : Calcul de la BNI pour le Commerce**

* Abattement : $350 000 \times 25\% = 87 500 \text{ XOF}$.
* $\text{BNI}\_C$ : $350 000 - 87 500 = 262 500 \text{ XOF}$.

**Étape 3 : Calcul de la BNI Totale**

* $\text{BNI}\_{\text{Totale}}$ : $325 000 (\text{BNI}\_H) + 262 500 (\text{BNI}\_C) = 587 500 \text{ XOF}$.

**Étape 4 (Extension : Liquidation) : Calcul de la TFPB Due (Taux simulé)**

* Utiliser un taux d'imposition communal simulé (par exemple 10% ou le taux légal du CGI, Article X).
* $\text{TFPB due} = 587 500 \times 10\% = 58 750 \text{ XOF}$.

### C. Débriefing et Transition

* **Synthèse et Justification** : L'équipe de formation vérifie que le résultat est exact. Insister sur la justification des taux d'abattement utilisés (50% vs 25%) qui est une pure application du droit.
* **Transition vers le Module 3** : La Base Nette Imposable de la TFPB est maintenant établie. Il est temps d'aborder l'autre composante de l'impôt foncier : la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB), dont les méthodes d'évaluation sont radicalement différentes.