

**Cycle diplômant de formation fiscale et
douanière de base des cadres moyens.**

Filière Géo-Topo

**MANUEL DE FORMATION SUR :
LA FISCALITÉ FONCIÈRE**

Préparé par : Dr. Dodema BITENIWE

Année 2024-2025

Le présent support de cours est réservé à l'usage exclusif du personnel de l'Office Togolais des Recettes (OTR) dans un but purement pédagogique. Il ne doit en aucun cas être utilisé à d'autres fins.

Toute reproduction intégrale ou partielle sans l'autorisation de l'OTR est interdite.

Sommaire

1 Aspects Généraux de la Fiscalité Foncière	7
1.1 Bref historique des Impôts Directs Locaux (IDL)	7
1.2 Synthèse des caractéristiques générales des IDL	9
1.2.1 Types d'impôts directs locaux	9
1.2.2 Objectifs des impôts locaux	9
1.3 Les ressources fiscales des collectivités	10
1.3.1 L'impact des ressources fiscales dans le budget des collectivités	10
1.3.2 Composition de la fiscalité directe locale	10
1.3.3 La répartition entre les collectivités	11
1.3.4 Les intervenants de la fiscalité directe locale	11
1.3.4.1 Une relation tripartite	11
1.3.4.2 Le rôle des collectivités locales	12
1.3.4.3 Le rôle de l'État	12
1.3.4.4 Le rôle des contribuables	13
2 Les évaluations cadastrales	15
2.1 Introduction	15
2.2 Les évaluations cadastrales des propriétés non bâties	15
2.2.1 La classification	16
2.2.2 L'évaluation	16
2.2.2.1 Le principe : l'évaluation à l'aide des actes de location	16
2.2.2.2 L'exception : l'évaluation par voie d'appréciation directe	18
2.3 Les évaluations foncières des propriétés bâties	18
2.3.1 L'unité d'évaluation	18
2.3.2 L'évaluation des locaux d'habitation	19
2.3.3 L'évaluation des locaux professionnels	21
2.3.4 L'évaluation des établissements industriels	24
2.4 Présentation de la méthode simplifiée en vigueur au Cadastre	24

2.4.1	Détermination des paramètres de référence : Tarif, Coefficient d'affectation et Coefficient d'ajustement	25
2.4.1.1	Objectif général	25
2.4.1.2	Le tarif de référence	25
2.4.1.3	Le coefficient d'affectation	25
2.4.1.4	Le coefficient d'ajustement	26
2.4.2	Calcul de la valeur cadastrale	27
2.4.3	Prise en compte de la valeur déclarée et détermination de la valeur retenue	27
2.4.3.1	Détermination de la valeur déclarée	27
2.4.3.2	Sélection de la valeur retenue	28
2.4.4	Calcul de la base d'imposition et de l'impôt estimé	28
2.4.4.1	Objectif	28
2.4.4.2	Calcul de la base d'imposition	29
2.4.4.3	Calcul de l'impôt estimé	29
2.4.5	Conclusion	29
3	Règles et principes des différentes taxes foncières	33
3.1	La taxe foncière sur les propriétés bâties	33
3.1.1	Propriétés imposables	33
3.1.1.1	Les propriétés imposables sont des bâtiments fixés au sol qui doivent être achevés	34
3.1.1.2	Sont également bâtiments certains meubles ou certains terrains	34
3.1.2	Les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties	35
3.1.2.1	Exonérations temporaires	35
3.1.2.2	Les exonérations permanentes (Art. 261 GCI)	36
3.1.3	Calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties	37
3.1.4	La détermination du débiteur de la taxe foncière	37
3.2	La taxe foncière sur les propriétés non bâties	38
3.2.1	Les exonérations de la taxe foncière sur les propriétés non bâties	39
3.2.2	Base d'imposition et taux	39
3.3	La taxe d'habitation	39
3.3.1	Personnes imposables — Lieu d'imposition	40
3.3.2	Personnes exonérées	40
3.3.3	Base d'imposition	41

Bibliographie

- ▶ Jean SCHMIDT, Emmanuel KORNPROBST, Fiscalité Immobilière, 10^e édition Litec Fiscal (2009)
- ▶ André Maurin, Le cadastre Guide pratique 3^e édition. EDILAIX
- ▶ Code Général des impôts du Togo édition 2024
- ▶ Livre des procédures fiscale édition 2024
- ▶ Loi n°2019-006 du 26 juin 2019 portant modification de la loi n°2007-011 du 13 mars 2007relative à la décentralisation et aux libertés locales modifiée par la loi n°2018- 003 du 31 janvier 2018

Introduction

L'Office Togolais des Recettes (OTR) joue un rôle crucial dans le système fiscal du Togo, en particulier dans la gestion de la fiscalité foncière, qui constitue une source majeure de financement pour les collectivités locales et le développement économique du pays. Créé pour optimiser la mobilisation des ressources fiscales, l'OTR a pour mission d'assurer une collecte efficace et équitable des impôts, incluant la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties.

Les missions de l'OTR en lien avec la fiscalité foncière se déclinent en plusieurs volets :

- ➡ **Évaluation et liquidation des taxes foncières** : L'OTR est chargé de déterminer la valeur des propriétés immobilières, en prenant en compte des critères comme la localisation, la surface et l'usage du bien. Cette évaluation permet de calculer la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, assurant ainsi une contribution proportionnelle à la valeur de chaque bien immobilier.
- ➡ **Sensibilisation des contribuables** : Afin de promouvoir la conformité fiscale et d'améliorer le civisme fiscal, l'OTR met en place des programmes de sensibilisation. Ceux-ci visent à informer les propriétaires fonciers de leurs obligations et de l'importance de la fiscalité foncière dans le financement des infrastructures locales.
- ➡ **Modernisation et numérisation des procédures fiscales** : Dans le cadre de sa mission d'amélioration de l'administration fiscale, l'OTR s'engage dans la modernisation des outils de gestion foncière. Cela inclut la digitalisation des services pour faciliter les déclarations, le paiement des taxes et la transparence des informations cadastrales.
- ➡ **Lutte contre la fraude et l'évasion fiscale** : L'OTR veille à renforcer le contrôle des déclarations fiscales en matière foncière. Grâce à des campagnes de vérification et de recoupement des informations cadastrales, l'Office combat la fraude et assure une collecte plus juste des impôts fonciers.

Ainsi, l'Office Togolais des Recettes contribue à la mobilisation des ressources nationales, au financement des collectivités locales, et au développement des infrastructures publiques grâce à une gestion rigoureuse de la fiscalité foncière.

Objectifs du Cours

Ce module de formation vise à développer chez les participants une compréhension approfondie des principes, mécanismes et pratiques de la fiscalité foncière au Togo, en particulier ceux liés aux missions de l'Office Togolais des Recettes (OTR), afin de renforcer leur capacité à gérer, évaluer et appliquer les taxes foncières dans un contexte professionnel ou administratif.

De manière spécifique, à la fin du cours les participants doivent être capables de :

- ☞ comprendre le cadre juridique et institutionnel de la fiscalité foncière au Togo ;
- ☞ décrire les méthodes d'évaluation cadastrale des biens immobiliers et les critères à prendre en compte ;
- ☞ énumérer les différents impôts et taxes fonciers prévus dans la législation fiscale togolaise au profit des collectivités locales ;
- ☞ identifier le redevable ;
- ☞ identifier les propriétés imposables
- ☞ décrire la répartition des recettes entre les différents parties ayant droits des impôts fonciers suivant la clé prévue à cet effet.

Aspects Généraux de la Fiscalité Foncière

Introduction

La fiscalité foncière regroupe les taxes imputées aux propriétés ou actifs immobiliers. L'assiette fiscale peut porter soit sur le terrain seul, soit sur le terrain et les aménagements sur ce terrain, soit uniquement sur les aménagements réalisés sur le terrain. Les impôts récurrents sur les propriétés foncières sont communément appelés impôts fonciers. Ils sont déterminés selon la valeur évaluée du terrain, bâtiment ou combinaison des deux éléments. L'évaluation des biens immobiliers varie selon le pays et la collectivité locale, tout comme les taux d'imposition pratiqués sur les propriétés. Cependant, la taxe foncière est toujours la principale source de revenu pour beaucoup de municipalités.

1.1 Bref historique des Impôts Directs Locaux (IDL)

L'histoire des impôts directs locaux remonte à l'époque où les autorités locales ont commencé à financer leurs services publics à travers des prélèvements obligatoires sur les résidents et les activités économiques de leurs territoires.

- ➡ **Révolution française (1789)** : La Révolution française a marqué une étape clé dans l'évolution des impôts locaux. En 1790, la France a instauré des taxes foncières généralisées pour financer les dépenses des communes, qui étaient les unités locales de gouvernement.
- ➡ **Époque précoloniale** : Dans les sociétés précoloniales africaines, les formes d'imposition étaient souvent basées sur des systèmes tribaux ou communautaires. Il ne s'agissait pas d'impôts formels comme ceux observés aujourd'hui, mais plutôt de contributions aux chefs locaux sous forme de biens, de services ou de travail. Ces contributions servaient à financer la protection de la communauté, les cérémonies religieuses, ou les infrastructures de base.
- ➡ **Période coloniale** : Avec l'arrivée des puissances coloniales (notamment la France, le Royaume-Uni, le Portugal et la Belgique), des systèmes fiscaux formels ont été

introduits pour financer l'administration coloniale. Les impôts locaux ont pris plusieurs formes (Imposition de capitation ou impôt par tête, impôt foncier,travail forcé et corvées)

- ▶ **Période postcoloniale** : Après les indépendances dans les années 1950 et 1960, la plupart des pays africains ont hérité des systèmes fiscaux coloniaux, souvent inadaptés aux réalités locales. Avec l'indépendance du Togo en 1960, le pays a hérité des systèmes fiscaux coloniaux, mais a tenté d'adapter ces systèmes aux nouvelles réalités socio-économiques. Les taxes sur la propriété foncière ont été introduites dans les zones urbaines et périurbaines. Cependant, la collecte de ces impôts a toujours été un défi, notamment en raison de l'absence de cadastres bien établis et de la forte informalité des régimes fonciers dans les zones rurales.

Bien que la décentralisation ait été introduite dans la législation togolaise pour renforcer l'autonomie des collectivités locales, la mise en œuvre réelle a souvent été retardée ou partielle. En conséquence, la capacité des autorités locales à collecter des impôts directs a été limitée. Cependant, des efforts pour renforcer la gouvernance locale, notamment avec l'organisation des premières élections locales en 2019 après plus de trois décennies, ont donné un nouveau souffle aux initiatives locales, y compris la collecte des impôts.

Les impôts directs locaux au Togo sont régis par plusieurs textes législatifs, qui visent à structurer la fiscalité locale dans le cadre de la décentralisation. Voici les principaux :

- ▶ **Loi n°2007-011 du 13 mars 2007 portant décentralisation et libertés locales**
Cette loi constitue l'un des piliers de la décentralisation au Togo. Elle organise l'autonomie des collectivités locales et leur confère des compétences pour la gestion de leurs affaires. En matière fiscale, elle accorde aux collectivités locales le pouvoir de percevoir certaines taxes et impôts pour financer les services publics locaux.
- ▶ **Loi n° 98-006 du 11 février 1998 portant décentralisation au Togo**
- ▶ **Loi n°2019-005 du 7 juin 2019 modifiant la loi n°2007-011 du 13 mars 2007 relative à la décentralisation et aux libertés locales**
Cette loi vient actualiser le cadre de la décentralisation, notamment en matière fiscale, à la suite des premières élections locales tenues au Togo après plus de trois décennies. Elle renforce les compétences fiscales des nouvelles municipalités.
- ▶ **Code Général des Impôts (CGI)**
Le Code Général des Impôts au Togo, adopté et amendé à plusieurs reprises, comprend des dispositions spécifiques concernant la fiscalité locale. Il regroupe l'ensemble des textes relatifs aux impôts, y compris ceux perçus par les autorités locales.

1.2 Synthèse des caractéristiques générales des IDL

1.2.1 Types d'impôts directs locaux

Les principaux impôts directs locaux perçus au profit des collectivités territoriales au Togo incluent :

- La taxe foncière : Elle s'applique aux propriétés bâties et non bâties (terrains). Elle est calculée sur la base de la valeur locative (pour les propriétés bâties) ou la valeur vénale (pour les propriétés non bâties) des biens immobiliers.
- La taxe d'habitation : Prélevée sur les occupants des logements, cette taxe dépend de la catégorie du logement.
- La Patente : *La patente est établie suivant la capacité contributive des redevables appréciée d'après des critères économiques en fonction de l'importance des activités exercées par eux sur le territoire national* (Art. 252 CGI)
- La taxe professionnelle unique (TPU) : Elle concerne les petites et moyennes entreprises opérant dans les communes. Elle est simplifiée pour le secteur informel afin de faciliter leur contribution fiscale.
- Les taxes sur les marchés : Les collectivités locales perçoivent des taxes sur les activités commerciales dans les marchés locaux.
- Les droits d'occupation du domaine public : Ces droits concernent l'utilisation des espaces publics par des particuliers ou des entreprises à des fins commerciales ou industrielles.

1.2.2 Objectifs des impôts locaux

Les impôts locaux servent principalement à financer les services publics offerts par les collectivités locales, tels que :

- La gestion des infrastructures locales (routes, marchés, bâtiments publics).
 - La fourniture de services comme l'eau, l'électricité et les services de santé.
 - L'éducation (construction et entretien des écoles) et d'autres services de proximité.
- Ils visent également à renforcer l'autonomie financière des collectivités locales, en leur permettant de générer des revenus propres pour accomplir leurs missions.

Les impôts directs locaux au Togo constituent un pilier important du financement des collectivités territoriales. Bien que des efforts aient été faits pour améliorer le cadre fiscal local, de nombreux défis persistent, notamment en matière de collecte efficace et d'administration fiscale. Les réformes en cours visent à renforcer la décentralisation et à accroître l'autonomie financière des collectivités locales afin de favoriser un développement local plus équilibré et durable.

1.3 Les ressources fiscales des collectivités

1.3.1 L'impact des ressources fiscales dans le budget des collectivités

Le graphique figurant ci-après, présente de manière schématique les transferts financiers de l'État au profit des collectivités locales. L'on peut noter la bonne progression à partir de 2021 des contributions après un choc en 2020 en raison du Covid-19. On note également une faible représentation des taxes foncières et qui souligne un potentiel qui reste inexploité.

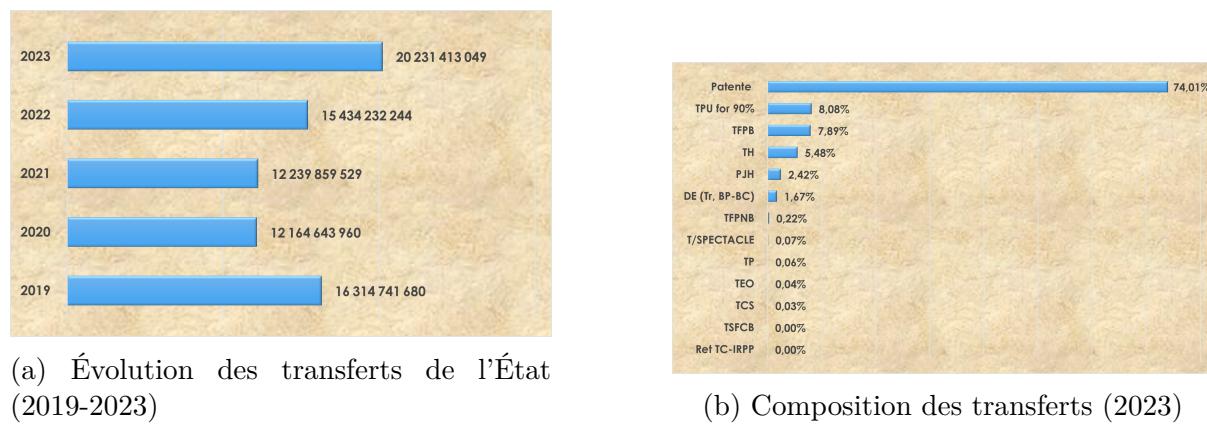


FIGURE 1.1 – Recettes des collectivités

En moyenne, la fiscalité directe et indirecte constitue plus de la moitié des ressources de la section de fonctionnement des collectivités.

1.3.2 Composition de la fiscalité directe locale

Les IDL sont habituellement classés en deux catégories :

- les "impôts ménages" comprenant TH, TFB et TFNB
- les "impôts économiques" comprenant la Patente, La TPU

Toutefois, les taxes foncières bâtie et non bâtie sont aussi, éventuellement, à la charge des acteurs économiques.

1.3.3 La répartition entre les collectivités

Désignation	Part Etat/OTR/Autres structures	Part collectivités locales
Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)	50% dont 33,33% à l'État et 16,67% à l'OTR (article 277 du CGI)	50% : 25% communes, 13% districts, 7% FACT (régions et communes), 5% ANASAP
Taxe Foncière sur les Propriétés non Bâties (TFPNB)	50% dont 33,33% à l'État et 16,67% à l'OTR (article 277 du CGI)	50% : 25% communes, 13% districts, 7% FACT (régions et communes), 5% ANASAP
Taxe d'Habitation (TH)	0% (articles 288 et suivants du CGI)	100% : 65% communes, 17% districts, 10% FACT (régions et communes), 8% ANASAP
Patente	50% dont 30% à l'État, 10% à l'OTR, 5% au Fonds spécial pour le développement de l'habitat, 5% au Fonds national d'apprentissage (article 255 du CGI)	50% : 30% communes, 10% districts, 5% FACT (régions et communes), 5% ANASAP
Taxe Professionnelle Unique (TPU) et taxes directes assimilées	10% à l'OTR	90% : 45% communes, 20% districts, 15% FACT (régions et communes), 10% ANASAP

TABLE 1.1 – Répartition des produits des impôts locaux entre l'État, OTR, autres structures, et les collectivités territoriales (*Décret 2021-039/PR*).

Chaque collectivité, dès lors qu'elle bénéficie d'une part de taxe, doit normalement en voter le taux.

1.3.4 Les intervenants de la fiscalité directe locale

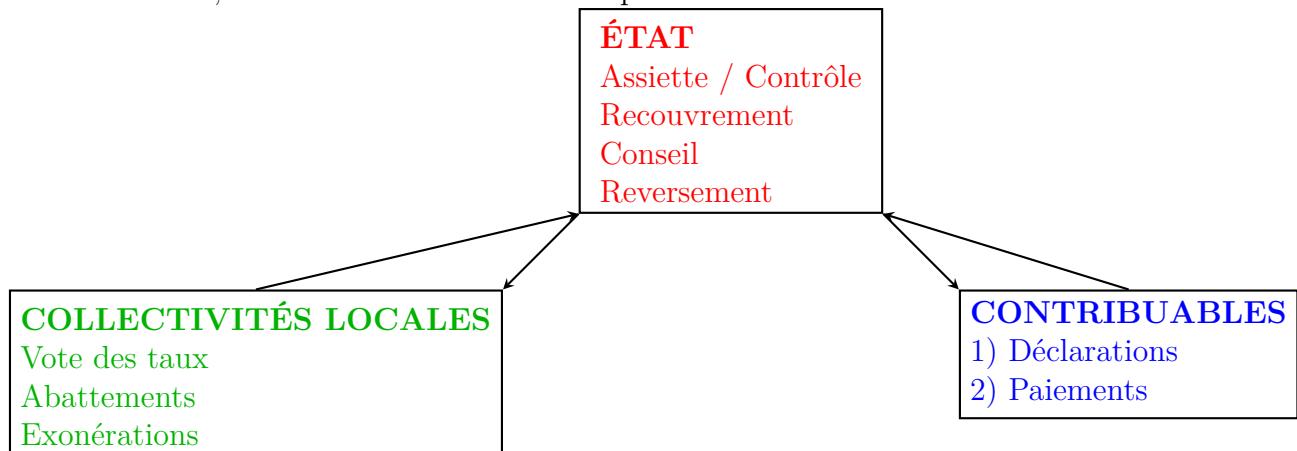
1.3.4.1 Une relation tripartite

Trois intervenants - ou catégories d'intervenants - sont associés à la mise en œuvre de la fiscalité directe locale :

- ☞ les collectivités territoriales, qui votent les taux des IDL ainsi que les abattements et exonérations relevant de leurs domaines de compétence ;
- ☞ les contribuables, à qui incombent des obligations déclaratives et qui s'acquittent de leurs impositions auprès de l'État ;

- ☞ l'État, qui calcule, contrôle, recouvre et reverse les produits issus de la FDL aux collectivités bénéficiaires.

Dans ce circuit, chacun des intervenants remplit un rôle clairement défini.



1.3.4.2 Le rôle des collectivités locales

☞ **Le vote des taux :**

En vertu de l'**article 332** de la loi sur la décentralisation et des libertés locales, la création des impôts et taxes relève du domaine de la loi. Le conseil local à néanmoins, par délibération, la possibilité d'en fixer le taux dans les conditions déterminées par la loi de finances.

1.3.4.3 Le rôle de l'État

☞ **La responsabilité de l'État**

La fiscalité directe locale constitue un domaine particulièrement sensible dans la mesure où elle met en présence trois parties aux intérêts divergents : l'administration, le contribuable et la collectivité.

- Si le service ne respecte pas la loi fiscale en réclamant au contribuable un montant inférieur à ce qui est légalement dû, la collectivité sera fondée à rechercher sa responsabilité.
- Si le service donne trop facilement raison à la collectivité, c'est le contribuable qui pourra contester l'imposition mise à sa charge.

Les collectivités locales peuvent estimer que les bases imposables aux IDL des contribuables installés sur leur territoire sont exonérées à tort ou sous-évaluées et réclamer de ce fait une indemnisation à hauteur des pertes qu'elles ont subies et quelles que soient par ailleurs les difficultés de l'action de l'administration des finances publiques dans l'exercice de ses missions.

☞ **Les domaines d'intervention de l'État**

- ☞ La mission de conseil
- ☞ L'assiette et le contrôle des impositions

L'OTR assure l'assiette des IDL, c'est à dire qu'elle calcule les montant des impositions à la charge des contribuables.

- les services d'assiette (Cadastre, BOFiC, BOFiP) recensent les redevables et les biens imposables ;
- les services en charge des impôts fonciers centralisent les données utiles à la liquidation des IDL (recensement des bases d'imposition, des taux, ...).

Les services en charge du contrôle fiscal (services d'assiette, brigades de vérifications, ...) veillent à régulariser toute absence ou insuffisance d'imposition détectée. Ces services traitent aussi les demandes en réduction ou exonération présentées par les contribuables.

☞ Le recouvrement

☞ Le versement aux collectivités En application des textes, les taxes et impositions perçues sont attribuées mensuellement aux collectivités, à raison d'un douzième de leur montant total, tel qu'il est prévu au budget de l'année en cours.

1.3.4.4 Le rôle des contribuables

► Les obligations déclaratives

Pour le calcul de la valeur locative :

Article 86 CGI :

Chaque année, les propriétaires et principaux locataires et en leur lieu et place les gérants d'immeubles, sont tenus de déposer une déclaration auprès de l'administration fiscale, au plus tard le 31 mai de l'année d'imposition. La déclaration doit indiquer les mentions ci-après :

1. les nom et prénoms usuels de chaque locataire, la consistance des locaux qui leur sont loués, le montant du loyer principal et, s'il y a lieu le montant des charges ;
2. les nom et prénoms usuels de chaque occupant à titre gratuit et la consistance du local occupé
3. la consistance des locaux occupés par le déclarant lui-même ;
4. la consistance des locaux vacants ;
5. la superficie exacte des terrains imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Article 87 CGI :

Les constructions nouvelles, reconstructions et additions de constructions ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties, sont portés par les propriétaires à la connaissance de l'Administration fiscale dans les quatre (04) mois de leur réalisation définitive.

À défaut de déclaration dans les délais prévus au présent article, les constructions nouvelles, additions de constructions et reconstructions sont imposées dès le 1er janvier de l'année qui suivra celle de leur achèvement présumé.

Pour l'établissement de la taxe d'habitation :

Article 88 CGI :

Les contribuables assujettis à la taxe d'habitation doivent souscrire une déclaration

sur un imprimé conforme au modèle prescrit par l'Administration fiscale auprès des services des impôts de leur lieu de résidence au plus tard le 15 janvier de l'année d'imposition.

En cas de changement de résidence, le contribuable assujetti doit notifier ce changement, au service des impôts du nouveau lieu de résidence, dans les deux (02) mois de l'entrée de la jouissance desdits locaux.

➡ **Le paiement**

Article 85 CGI :

Les taxes foncières sont dues pour l'année entière à compter du 1 er janvier de l'année de l'imposition.

La taxe foncière est payable spontanément à la caisse du receveur des impôts. Les paiements sont effectués au moment du dépôt de la déclaration annuelle des immeubles selon un modèle fourni par l'administration fiscale.

Le propriétaire du sol et le locataire sont solidiairement responsables du paiement de l'impôt.

Article 88 CGI :

Les contribuables assujettis à la taxe d'habitation doivent sousscrire une déclaration sur un imprimé conforme au modèle prescrit par l'Administration fiscale auprès des services des impôts de leur lieu de résidence au plus tard le 15 janvier de l'année d'imposition.

En cas de changement de résidence, le contribuable assujetti doit notifier ce changement, au service des impôts du nouveau lieu de résidence, dans les deux (02) mois de l'entrée de la jouissance desdits locaux.

2

Les évaluations cadastrales

2.1 Introduction

Le cadastre est au service de la fiscalité directe locale ; la documentation qu'il renferme, largement communicables, concourt non seulement aux opérations d'aménagement du territoire, de la sécurisation des parcelles, mais constitue surtout une véritable banque d'informations.

La mission première du cadastre, fiscale, demeure aujourd'hui fondamentale. La reconnaissance des limites des parcelles puis la détermination de leur consistance ont en effet pour objectif une évaluation qui détermine le revenu (valeur locative) ou la valeur vénale d'un bien.

La valeur locative cadastrale représente le loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble bâti ou non bâti, s'il était loué dans des conditions normales à la date de référence.

La valeur locative cadastrale est une notion fondamentale dans le domaine de la FDL dès lors qu'elle entre dans la composition de la base d'imposition de la principale taxe foncière : Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

2.2 Les évaluations cadastrales des propriétés non bâties

L'administration entend par propriété non bâtie tout terrain, quelle que soit sa nature. Cette règle souffre toutefois diverses exceptions :

- Le sous-sol (contrairement aux constructions souterrains) n'est pas imposable à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.
- Certaines catégories de biens bénéficient d'exonérations permanentes. (Art. 268-269 CGI)

2.2.1 La classification

Pour simplifier les opérations d'évaluations et de formation des tarifs, les natures de culture sont susceptible d'être organisées en plusieurs groupes constituant une nomenclature nationale des propriétés. (C'est l'exemple de la pratique Française). Ainsi on distingue :

- les terres labourables, rizières, plantations, pépinières non aménagées etc. ;
- les prairies naturelles, herbages, pâturages ;
- les vergers ou terrains plantés d'arbres ou d'arbustes destinés à la production fruitière ;
- les bois ou terrains occupées par des arbres, des arbustes ou des arbrisseaux principalement exploités en vue de la production ligneuse ;
- les landes ou terrains de faibles ou sans valeur en principe non cultivés : rochers, flancs de montagnes, dunes marais etc. ;
- les carrières : sablières, tourbières, mines à ciel ouvert etc. ;
- les lacs : abreuvoirs, mares, bassins d'élevages du poisson etc. ;
- les jardins ou terrains affectés à la culture maraîchère florale ou d'ornementation, pépinières ;
- les terrains à bâtir : productifs ou non qui par leur situation ou leur aménagement ne peuvent normalement recevoir d'autres affectation que celle de rue privée ou de sol de constructions ;
- les terrains d'agrément ou terrains aménagés pour la chasse, terrains de camping, parcs, pelouses faisant l'objet d'une jouissance collective dans les ensembles immobiliers à usage d'habitation dont ils forment les dépendances ;
- les chemins de fer et canaux de navigations ;
- les sols des propriétés bâties : sols de maisons, usines et bâtiments ruraux ainsi que leurs dépendances immédiates et indispensables. Les sols des propriétés bâties sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés non bâties ; leurs imposition est intégrés à celle de la construction.

2.2.2 L'évaluation

En principe, la valeur cadastrale des propriétés non bâties résulte des données fournies par les actes translatifs relatifs aux propriétés de la commune ou, en cas d'insuffisance de ces documents, par des actes translatifs concernant des immeubles de même nature situé dans les communes voisines. A défaut, la valeur vénale est déterminée par appréciation directe.

2.2.2.1 Le principe : l'évaluation à l'aide des actes de location

Elle consiste à déterminer des tarifs au m^2 fixé par nature de culture ou de propriété à partir des ventes qui font l'objet de contrôle (vérification de la normalité de leurs prix), d'un abattement (élimination, le cas échéant, de la quote-part représentative de la valeur

des bâtiments), de corrections diverses (prises en compte des conditions particulières de ventes)

Cas Pratique : Calcul de la Valeur Vénale d'un Terrain à Bâtir en Utilisant la Méthode par Comparaison

Situation :

Un propriétaire détient un terrain nu (terrain à bâtir) situé dans une zone résidentielle en développement. Il souhaite déterminer la valeur vénale de ce terrain pour estimer la base de calcul de l'impôt foncier.

Informations sur le Terrain :

- **Type de bien :** Terrain nu (terrain à bâtir)
- **Emplacement :** Zone résidentielle, périphérie de la ville
- **Superficie du terrain :** 1 000 m²
- **Taux d'imposition :** 0,5 % de la valeur vénale

Comparables pour le Prix au Mètre Carré :

Le propriétaire identifie plusieurs transactions récentes de terrains similaires dans la même zone pour déterminer la valeur moyenne au mètre carré :

- **Comparable 1 :** Terrain de 800 m² vendu pour 12 800 000 F CFA, soit un prix de 16 000 F CFA/m².
- **Comparable 2 :** Terrain de 1 200 m² vendu pour 18 000 000 F CFA, soit un prix de 15 000 F CFA/m².
- **Comparable 3 :** Terrain de 1 500 m² vendu pour 21 000 000 F CFA, soit un prix de 14 000 F CFA/m².

Calcul du Prix Moyen au Mètre Carré :

$$\text{Prix moyen au mètre carré} = \frac{16\,000 + 15\,000 + 14\,000}{3} = 15\,000 \text{ F CFA/m}^2$$

Valeur vénale du terrain :

$$\text{Valeur vénale} = 15\,000 \text{ F CFA/m}^2 \times 1\,000 \text{ m}^2 = 15\,000\,000 \text{ F CFA}$$

Calcul de l'Impôt Foncier :

$$\text{Impôt foncier} = 15\,000\,000 \text{ F CFA} \times 0,005 = 75\,000 \text{ F CFA}$$

Résultat Final :

- **Prix moyen au mètre carré :** 15 000 F CFA/m²
- **Valeur vénale du terrain :** 15 000 000 F CFA
- **Impôt foncier (TFPNB) :** 75 000 F CFA

2.2.2.2 L'exception : l'évaluation par voie d'appréciation directe

Employée tout à fait exceptionnellement, elle peut servir à l'évaluation des bois, des carrières et des vergers. Elle conduit dans sa mise en pratique à déterminer le produit (ou le revenu) brut par hectare du terrain.

2.3 Les évaluations foncières des propriétés bâties

Pour être imposables, les constructions doivent être fixées au sol à perpétuelle de-meure et présenter le caractère de véritables bâtiments, au sens de l'article 258 du code général des impôts.

L'article 35 du code foncier énonce « ... La fonction fiscale du cadastre est réalisée par l'identification des attributs qui sont utilisés pour une évaluation de la propriété telle que la catégorie d'usage, la destination, la nature, les caractéristiques physiques et l'établissement correct de l'assiette fiscale... ».

Les immeubles se répartissent généralement en trois catégories.

- les locaux d'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile : Ces locaux peuvent être organisés en une nomenclature-type nationale, (déclinée en huit catégories décroissantes en France par exemple) suivant leurs « Standing » de grand luxe à très médiocres, en fonction de critères tels que l'aspect architectural, la nature et la qualité des matériaux utilisés, leurs conception générale et les éléments de confort.
- les locaux professionnels ou locaux commerciaux et biens divers (usage commercial, les bureaux, les locaux administratifs, les hôtels, les cliniques...)
- les locaux industriels : les établissements industriels englobent les usines et ateliers où s'effectuent, à l'aide d'un gros outillage, la transformation des matières premières et la fabrication ou la réparation de pièces, les établissements procédant à des opérations soit d'exactions (carrières), soit de manipulation ou de prestation de services (marchands de gros utilisant notamment de puissant engins de levage ou des installations de stockages à forte capacité où le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant)

2.3.1 L'unité d'évaluation

La première étape dans la détermination de la valeur locative cadastrale est de définir la consistance du bien à évaluer : un local peut être créé pour chaque "propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte".

En pratique, plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies pour créer une unité d'évaluation :

- un propriétaire
- une unité topographique (une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües)
- un occupant

- une affectation
- une méthode d'évaluation

Exemple 2.1. *Un local ou une unité d'évaluation est créé pour :*

- *une maison avec son garage et sa piscine*
- *une boutique et sa réserve*
- *un appartement et sa cave*

2.3.2 L'évaluation des locaux d'habitation

L'évaluation se fait par comparaison avec celle des locaux de référence choisis dans la commune, représentatifs des catégories présentes sur son territoire. La valeur locative des locaux de référence est obtenue en multipliant un tarif d'évaluation au mètre carré par la surface pondérée du local.

Suivant l'article 271 CGI, « *La valeur locative des biens passibles de la taxe foncière sur les propriétés est déterminée par les services chargés du cadastre, au moyen de baux authentiques ou de locations verbales passées dans des conditions normales.*

« *En l'absence d'actes de l'espèce, l'évaluation est établie par comparaison avec les locaux dont le loyer aura été régulièrement constaté ou sera notoirement connu.*

« *Si aucun de ces procédés n'est applicable, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe, par évaluation de la valeur vénale à laquelle est appliqué un taux moyen d'intérêt des placements immobiliers dans la région considérée.*

« *La valeur locative des terrains à usage industriel et commercial est déterminée à raison de l'usage auquel ils sont affectés y compris la valeur locative du sol.*

En pratique, la location constitue aujourd'hui un procédé rare ; la comparaison est l'option la plus utilisée ; l'appréciation directe est une démarche très peu fréquente et est réservée pour les immeubles complexes.

Cas Pratique : Calcul de la Valeur Locative Annuelle et de l'Impôt en Utilisant la Méthode par Comparaison

Situation :

Un propriétaire possède un immeuble résidentiel de 8 logements à Adewui et souhaite déterminer la valeur locative annuelle de l'immeuble pour calculer l'impôt foncier. Afin d'obtenir une estimation plus précise du loyer mensuel moyen par logement, il utilise la méthode par comparaison.

Informations sur l'Immeuble :

- **Type de bien :** Immeuble résidentiel (8 logements)
- **Emplacement :** Adewui, Commune Golfe3
- **Superficie totale habitable :** 6 000 pieds carrés
- **Abattement applicable :** 50 % de la valeur locative annuelle
- **Taux d'imposition foncière :** 7,5 % sur la base d'imposition

Comparables pour le Loyer Mensuel :

Après une analyse de marché, le propriétaire identifie des immeubles similaires qui ont récemment loué des logements :

- **Comparable 1 :** Immeuble de 8 logements dans le même quartier, loyer moyen de 75 000 F CFA par mois.
- **Comparable 2 :** Immeuble de 7 logements à proximité, loyer moyen de 50 000 F CFA par mois.
- **Comparable 3 :** Immeuble de 9 logements dans le même secteur, loyer moyen de 100 000 F CFA par mois.

Calcul du Loyer Mensuel Moyen par Comparaison :

$$\text{Loyer mensuel moyen} = \frac{75\,000 + 50\,000 + 100\,000}{3} = 75\,000 \text{ F CFA}$$

Valeur locative annuelle de l'immeuble :

$$\text{Valeur locative annuelle} = 75\,000 \text{ F CFA} \times 8 \text{ logements} \times 12 \text{ mois} = 7\,200\,000 \text{ F CFA}$$

Application de l'Abattement :

Un abattement de 50 % est appliqué sur la valeur locative annuelle pour déterminer la base d'imposition.

$$\text{Base d'imposition} = 7\,200\,000 \text{ F CFA} \times 0,5 = 3\,600\,000 \text{ F CFA}$$

Calcul de l'Impôt :

L'impôt foncier est calculé en appliquant le taux de 7,5 % sur la base d'imposition.

$$\text{Impôt foncier (TFPB)} = 3\,600\,000 \text{ F CFA} \times 0,075 = 270\,000 \text{ F CFA}$$

Cas Pratique : Suite

Résultat Final :

- **Loyer mensuel moyen** : 75 000 F CFA par logement
- **Valeur locative annuelle** : 7 200 000 F CFA
- **Base d'imposition** : 3 600 000 F CFA (après abattement de 50 %)
- **Impôt foncier** : 270 000 F CFA

Points à Considérer

- ☞ **Représentativité des comparables** : Les propriétés comparables utilisées doivent être similaires en termes de taille, emplacement et état général.
- ☞ **Ajustements** : Des ajustements peuvent être nécessaires si les comparables présentent des différences significatives.
- ☞ **Actualisation des loyers** : Les loyers de marché peuvent varier, et cette méthode doit être mise à jour périodiquement pour refléter les valeurs locatives actuelles.

2.3.3 L'évaluation des locaux professionnels

Pour les locaux professionnels, le critère d'affectation est complété par la notion d'activité exercée par l'occupant : un hôtel-restaurant exploité par une seule personne est évalué en hôtel d'une part (1 unité d'évaluation) et restaurant d'autre part (1 unité d'évaluation) dans la mesure où l'exploitant exerce deux activités.

Suivant l'affectation et l'activité exercée, les locaux peuvent être organisés en divers groupes :

- ☞ Boutiques, magasins ...
- ☞ Locaux à usage de bureaux
- ☞ Ateliers et locaux assimilables
- ☞ Hôtels et résidences assimilables
- ☞ Locaux à usages de spectacles/loisirs
- ☞ Écoles et établissements d'enseignement
- ☞ Cliniques, hôpitaux, centres de soins et garderies
- ☞ Industries et carrières
- ☞ etc.

Pour définir la valeur locative, le calcul est complexe et repose sur plusieurs critères :

- **La zone géographique** : les loyers varient considérablement d'un quartier à l'autre, en fonction de la demande locative et du niveau de vie. Il peut être nécessaire de définir des secteurs locatifs pour homogénéiser les prix des loyers par catégorie de local.
- **La catégorie du local et ses caractéristiques** (surface, confort, équipements).

- **La surface pondérée** : la surface habitable ou utile est pondérée en fonction de l'usage et des caractéristiques de chaque pièce (surface principale, surface secondaire couverte ou non couverte).
- **Les tarifs de référence** : l'administration fiscale fixe des tarifs de référence au mètre carré (ou un loyer mensuel théorique) pour chaque catégorie de bien et chaque commune ou secteur d'évaluation.
- **Les coefficients** : différents coefficients sont appliqués pour tenir compte de l'importance du local, de sa situation géographique, de sa nature (usage des pièces) et de son état d'entretien.

Cas Pratique 3 : Calcul de la Valeur Locative Annuelle d'un Immeuble à Usage Mixte (Commerce et Bureaux) en Utilisant la Méthode par Comparaison

Situation :

Un propriétaire détient un immeuble situé dans le centre-ville (Adawlato), comprenant des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages. Le propriétaire souhaite déterminer la valeur locative annuelle de l'immeuble pour calculer l'impôt foncier.

Informations sur l'Immeuble :

- **Type de bien** : Immeuble à usage mixte (commerce et bureaux)
- **Emplacement** : Centre-ville (Adawlato), Commune Golfe 4
- **Superficie commerciale** : 4 000 m²
- **Superficie des bureaux** : 6 000 m²
- **Abattement applicable** : 50 % de la valeur locative annuelle
- **Taux d'imposition foncière** : 7,5 % sur la base d'imposition

Comparables pour le Loyer au m² :

Espaces commerciaux :

- **Comparable 1** : 3 000 F CFA/m²
- **Comparable 2** : 3 200 F CFA/m²
- **Comparable 3** : 3 100 F CFA/m²

Espaces de bureaux :

- **Comparable 1** : 2 000 F CFA/m²
- **Comparable 2** : 2 100 F CFA/m²
- **Comparable 3** : 2 050 F CFA/m²

Cas Pratique 3 : Suite

Calcul des Loyers Moyens par m² :

1. Loyer moyen pour les espaces commerciaux :

$$\text{Loyer moyen commercial} = \frac{3\ 000 + 3\ 200 + 3\ 100}{3} = 3\ 100 \text{ F CFA/m}^2$$

2. Loyer moyen pour les espaces de bureaux :

$$\text{Loyer moyen bureaux} = \frac{2\ 000 + 2\ 100 + 2\ 050}{3} = 2\ 050 \text{ F CFA/m}^2$$

Calcul de la Valeur Locative Annuelle de l'Immeuble :

1. Valeur locative annuelle des espaces commerciaux (VL(C)) :

$$VL(C) = 3\ 100 \text{ F CFA/m}^2 \times 4\ 000 \text{ m}^2 \times 12 = 148\ 800\ 000 \text{ F CFA}$$

2. Valeur locative annuelle des espaces de bureaux (VL(B)) :

$$VL(B) = 2\ 050 \text{ F CFA/m}^2 \times 6\ 000 \text{ m}^2 \times 12 = 147\ 600\ 000 \text{ F CFA}$$

3. Valeur locative annuelle totale de l'immeuble (VL_T) :

$$VL_T = 148\ 800\ 000 \text{ F CFA} + 147\ 600\ 000 \text{ F CFA} = 296\ 400\ 000 \text{ F CFA}$$

Application de l'Abattement :

Un abattement de 50 % est appliqué sur la valeur locative annuelle pour déterminer la base d'imposition.

$$\text{Base d'imposition} = \text{Valeur locative annuelle totale} \times (1 - 0,5)$$

$$\text{Base d'imposition} = 296\ 400\ 000 \text{ F CFA} \times 0,5 = 148\ 200\ 000 \text{ F CFA}$$

Calcul de l'Impôt Foncier :

L'impôt foncier est calculé en appliquant le taux de 7,5 % sur la base d'imposition.

$$TFPB = \text{Base d'imposition} \times 0,075$$

$$TFPB = 148\ 200\ 000 \text{ F CFA} \times 0,075 = 11\ 115\ 000 \text{ F CFA}$$

Résultat Final :

- **Loyer moyen commercial** : 3 100 F CFA/m²
- **Loyer moyen bureaux** : 2 050 F CFA/m²
- **Valeur locative annuelle totale** : 296 400 000 F CFA
- **Base d'imposition** : 148 200 000 F CFA (après abattement de 50 %)
- **Impôt foncier** : 11 115 000 F CFA

2.3.4 L'évaluation des établissements industriels

L'évaluation des établissements industriels pour la taxe foncière repose également sur la valeur locative cadastrale. Cependant, cette valeur locative ne peut pas être calculée de manière classique comme pour un bien résidentiel ou commercial. Pour les établissements industriels, la méthode de la valeur comptable (ou méthode de coût comptable) est l'une des principales méthodes d'évaluation.

La valeur locative cadastrale est déterminée à partir de la valeur comptable du bien immobilier dans les comptes de l'entreprise. Elle est déterminée comme un pourcentage de la valeur comptable nette du bien immobilier (après abattements).

Exemple 2.2. *Si un bâtiment industriel a été acquis pour 1 million d'euros et a subi des amortissements pour tenir compte de son vieillissement, la valeur locative pourrait être fixée à un pourcentage (par exemple 8%) de sa valeur nette comptable.*

Les éléments pris en compte dans l'évaluation sont :

- **Terrains** : Le terrain sur lequel est installé l'établissement industriel est évalué selon sa valeur locative, en fonction de la zone géographique et du marché local.
- **Bâtiments industriels** : Les bâtiments utilisés pour l'activité industrielle (usines, entrepôts) sont évalués selon leur valeur d'acquisition, l'usure, et les caractéristiques particulières (taille, matériaux, utilisation).
- **Installations techniques, matériels et outillages** : Les installations et machines fixées au sol et considérées comme des immobilisations peuvent être incluses dans la base imposable si elles ne sont pas mobiles ou facilement déplaçables. Ces équipements sont évalués selon leur valeur comptable et leur usure.

2.4 Présentation de la méthode simplifiée en vigueur au Cadastre

La méthode simplifiée en vigueur au cadastre constitue une approche opérationnelle d'évaluation foncière basée sur des paramètres normalisés et des coefficients représentatifs de la valeur économique des biens immobiliers. Elle permet de déterminer, pour chaque parcelle, une **valeur locative annuelle théorique** qui sert de base au calcul de l'impôt foncier.

L'objectif de cette méthode est d'assurer une évaluation *équitable, transparente et homogène* des propriétés, tout en simplifiant le processus de calcul pour une application à grande échelle.

Elle repose sur quatre étapes principales :

- la détermination des paramètres de référence (tarif, coefficient d'affectation et coefficient d'ajustement) ;
- le calcul de la valeur cadastrale théorique ;

- la prise en compte de la valeur locative déclarée et la détermination de la valeur retenue ;
- le calcul de la base d'imposition et de l'impôt estimé.

2.4.1 Détermination des paramètres de référence : Tarif, Coefficient d'affectation et Coefficient d'ajustement

2.4.1.1 Objectif général

La première étape du calcul consiste à attribuer à chaque bien foncier les trois paramètres fondamentaux qui permettent d'évaluer sa valeur locative théorique :

- le **tarif de référence** (T_{ref}) ;
- le **coefficient d'affectation** (C_{aff}) ;
- le **coefficient d'ajustement** (C_a).

Ces paramètres tiennent compte de la *localisation*, de l'*usage* et des *caractéristiques physiques* du bien, assurant ainsi une évaluation équitable entre zones et types de construction.

2.4.1.2 Le tarif de référence

Le **tarif de référence** représente la *valeur locative moyenne unitaire* (souvent mensuelle) observée dans une zone géographique homogène, appelée **secteur tarifaire**. Chaque zone se voit attribuer un tarif distinct selon la *nature du bien* ou le *type de construction* :

Type de bâtiment	Tarif de référence appliqué
Baraque, hangar ou construction légère	Tarif des hangars
Maison simple	Tarif des maisons
Villa individuelle	Tarif des villas
Immeuble à étage	Tarif des bâtiments à étage
Terrain nu	Valeur vénale moyenne au m ²

Ce tarif exprime la valeur de base du mètre carré non bâti ou du loyer mensuel moyen dans la zone considérée.

2.4.1.3 Le coefficient d'affectation

Le **coefficient d'affectation** (C_{aff}) ajuste la valeur de base en fonction de la *destination principale* du bien. Il reflète la *productivité locative* : à surface et localisation identiques, un local commercial est généralement plus rémunérateur qu'un logement.

Affectation dominante	Interprétation du coefficient d'affectation
Habitation	Coefficient résidentiel ; reflète l'usage d'habitation (valeur de confort, stabilité locative).
Commerce	Coefficient commercial ; valorise le potentiel de chiffre d'affaires et la visibilité.
Institution financière	Coefficient financier ; tient compte des marges et de la capacité contributive.
Profession libérale	Coefficient pour les activités libérales.

En pratique, ces coefficients sont *normés par secteur* afin de rester cohérents entre zones géographiques et typologies de biens.

2.4.1.4 Le coefficient d'ajustement

Le **coefficients d'ajustement** (C_a) intègre les *caractéristiques physiques et structurelles* du bâtiment : *superficie de référence*, *nombre d'étages* (n), *niveau de densification*. Il permet d'aligner la valeur sur la réalité constructive (petites constructions, ensembles étagés, grands emprises, etc.).

Formules usuelles du coefficient d'ajustement C_a

Baraques ou hangars :

$$C_a = 1 + \left\lfloor \frac{|\text{Superficie} - 150|}{150} \right\rfloor$$

Bâtiment simple ou villa unique :

$$C_a = 1 + 0,25 \times \left\lfloor \frac{|\text{Superficie} - 600|}{600} \right\rfloor$$

Plusieurs bâtiments simples ou villas :

$$C_a = 1,5 + 0,25 \times \left\lfloor \frac{|\text{Superficie} - 600|}{600} \right\rfloor$$

Bâtiment à étage unique ($n \geq 1$) :

$$C_a = 0,5 \times (n + 1) + 0,25 \times \left\lfloor \frac{|\text{Superficie} - 600|}{600} \right\rfloor$$

Plusieurs bâtiments dont un au moins à étage ($n \geq 1$) :

$$C_a = 0,75 \times (n + 1) + 0,25 \times \left\lfloor \frac{|\text{Superficie} - 600|}{600} \right\rfloor$$

Notation. n : nombre d'étages ; *Superficie* : surface de référence (parcelle ou bâtie) ; $\lfloor \cdot \rfloor$: partie entière.

Lecture. Les termes en partie entière créent des *paliers d'ajustement* graduels autour de seuils (150 m^2 , 600 m^2). L'ajout d'étages accroît C_a (effet de verticalité), tandis que de plus grandes superficies déplacent le bien vers des paliers supérieurs, traduisant une capacité locative accrue.

2.4.2 Calcul de la valeur cadastrale

La **valeur cadastrale** correspond à la **valeur locative annuelle théorique** d'un bien immobilier. Elle représente le revenu locatif potentiel que le bien pourrait générer dans des conditions normales de marché. Cette valeur n'a pas pour but d'estimer le prix de vente, mais d'exprimer la *capacité économique* du bien à contribuer à l'impôt foncier.

Le calcul s'effectue à partir des trois paramètres définis précédemment : le tarif de référence (T_{ref}), le coefficient d'affectation (C_{aff}) et le coefficient d'ajustement (C_a).

Formule générale de la valeur cadastrale

$$\text{Valeur_cadastrale} = T_{\text{ref}} \times C_{\text{aff}} \times C_a \times 12$$

où le facteur 12 correspond à la conversion en valeur annuelle (à partir d'une base mensuelle).

Pour les **terrains non bâtis**, la méthode est adaptée : la valeur cadastrale dépend directement de la superficie et du tarif applicable à la zone.

$$\text{Valeur_cadastrale (non bâti)} = \text{Superficie} \times T_{\text{ref}}$$

Cette approche garantit la cohérence entre les valeurs foncières et la structure tarifaire locale, tout en maintenant la comparabilité entre biens bâtis et non bâtis.

Lecture : cette étape aboutit à une valeur théorique standardisée, indépendante des loyers réellement pratiqués. Elle constitue la base de comparaison et de taxation la plus équitable, car elle repose sur des critères objectifs et mesurables.

2.4.3 Prise en compte de la valeur déclarée et détermination de la valeur retenue

La **valeur déclarée** représente la **valeur locative réelle** du bien, c'est-à-dire le montant annuel des loyers effectivement perçus ou déclarés par le propriétaire. Elle traduit la réalité économique du marché locatif, contrairement à la valeur cadastrale, qui est une estimation théorique.

2.4.3.1 Détermination de la valeur déclarée

Lorsque les loyers sont disponibles, la valeur déclarée est calculée comme suit :

- pour les **immeubles collectifs**, on additionne les loyers mensuels de tous les locaux du bâtiment ;

- pour les **immeubles individuels**, on retient le loyer mensuel déclaré pour l'ensemble du bien.

Formule de la valeur déclarée

$$\text{Valeur_déclarée} = (\text{Loyer_mensuel_total}) \times 12$$

En l'absence de loyer déclaré, on considère par convention que la valeur déclarée est égale à la valeur cadastrale :

$$\text{Valeur_déclarée} = \text{Valeur_cadastrale}$$

2.4.3.2 Sélection de la valeur retenue

Pour chaque bien, la valeur finalement utilisée pour la suite du calcul est la **plus élevée** entre :

- la **valeur cadastrale théorique** ;
- la **valeur déclarée réelle**.

Valeur retenue pour l'évaluation cadastrale

$$\text{Valeur_retenue} = \max(\text{Valeur_cadastrale}, \text{Valeur_déclarée})$$

Lecture : ce principe permet de retenir la valeur la plus représentative du potentiel locatif du bien. Il empêche la sous-évaluation des propriétés dont les loyers sont supérieurs à la moyenne théorique tout en garantissant une base minimale pour celles dépourvues de données de marché.

2.4.4 Calcul de la base d'imposition et de l'impôt estimé

Une fois la **valeur retenue** déterminée, celle-ci sert de base au calcul de la **base d'imposition** et de l'**impôt estimé**. Cette étape traduit la valeur locative du bien en une *assiette fiscale* utilisable pour la taxation foncière.

2.4.4.1 Objectif

L'objectif de cette étape est de transformer la valeur locative en montant imposable, en appliquant les règles fiscales relatives :

- à la nature du bien (*bâti* ou *non bâti*) ;
- aux abattements prévus ;
- et aux taux d'imposition en vigueur.

Ces opérations permettent d'assurer l'équité entre contribuables tout en intégrant la structure réelle du parc immobilier.

2.4.4.2 Calcul de la base d'imposition

La **base d'imposition** (`BaseImpot`) est directement issue de la **valeur retenue**. La méthode simplifiée distingue deux cas :

Formule de la base d'imposition

$$\text{BaseImpot} = \begin{cases} 0,5 \times \text{Valeur_retenue} & \text{si le bien est } bâti \\ 1,0 \times \text{Valeur_retenue} & \text{si le bien est } non\ bâti \end{cases}$$

L'abattement de 50% appliqué aux immeubles bâtis vise à prendre en compte :

- la dépréciation du bâtiment liée à l'âge et à l'entretien ;
- les frais et charges supportés par le propriétaire ;
- les périodes de vacance locative ou de non-occupation.

Ainsi, la base d'imposition des terrains nus est conservée à 100 % de la valeur retenue, tandis que celle des bâtiments est réduite pour refléter leur rendement effectif.

2.4.4.3 Calcul de l'impôt estimé

L'**impôt estimé** est obtenu en appliquant à la base d'imposition un **taux d'imposition** fixé par la réglementation. Deux taux sont généralement utilisés :

- 7,5% pour les biens bâtis ;
- 0,5% pour les biens non bâtis.

Formules de l'impôt estimé

$$\text{Impôt (bâti)} = (0,5 \times \text{Valeur_retenue}) \times 7,5\% = 3,75\% \times \text{Valeur_retenue}$$

$$\text{Impôt (non bâti)} = (1,0 \times \text{Valeur_retenue}) \times 0,5\% = 0,5\% \times \text{Valeur_retenue}$$

Lecture : le taux appliqué à la base dépend uniquement de la nature du bien. La formule permet d'obtenir une estimation rapide et homogène du montant de la taxe foncière pour chaque unité foncière.

2.4.5 Conclusion

La méthode simplifiée en vigueur au cadastre repose sur des principes fondamentaux d'**objectivité**, de **standardisation** et de **transparence**. Elle combine :

- des paramètres de référence objectifs (tarif, affectation, ajustement) ;
- une évaluation cohérente de la valeur locative (cadastrale ou déclarée) ;
- un mode de calcul uniforme de la base d'imposition et de l'impôt estimé.

Cette approche garantit une évaluation équitable entre les différentes catégories de biens, tout en permettant une application pratique à grande échelle dans les systèmes d'information cadastraux modernes. Elle constitue le socle d'un **cadastre fiscal opérationnel**,

capable de soutenir la mobilisation des ressources locales et d'améliorer la gouvernance foncière et fiscale.

Cependant, cette méthode présente plusieurs limites qu'il convient de souligner :

- **Une évaluation par immeuble et non par local.** Le calcul est réalisé au niveau de l'immeuble (ou parcelle) sans distinguer les *unités d'occupation internes* (logements, boutiques, bureaux, ateliers, etc.). Or, ces unités peuvent présenter des caractéristiques très différentes (superficie, exposition, confort, usage, valeur locative réelle). Cette agrégation globale limite la précision du calcul et ne permet pas de refléter pleinement la diversité fonctionnelle de l'immeuble.
- **Un coefficient d'affectation (C_{aff}) trop général.** Le coefficient d'affectation reste unique pour de larges catégories (habitation, commerce, profession libérale, etc.), ce qui réduit sa capacité à distinguer la valeur locative réelle entre sous-segments de marché. Par exemple, un supermarché et une petite boutique de quartier reçoivent souvent le même coefficient. Pour améliorer la différenciation, il serait souhaitable d'introduire des **groupes de locaux homogènes** (habitation, commerce, industrie) chacun doté de **tarifs spécifiques** puis lissés à l'intérieur du groupe selon des paramètres propres (taille, visibilité, standing).
- **Un coefficient d'ajustement (C_a) encore insuffisant.** Le C_a actuel intègre la superficie et le nombre d'étages, mais ne prend pas en compte des éléments déterminants de confort ou de valeur : présence d'une piscine, matériaux de construction, finitions intérieures, superficie utile réelle, dépendances, ou équipements collectifs (ascenseur, garage, espaces verts, etc.). Ces caractéristiques influencent fortement la valeur locative réelle et mériraient une pondération plus fine dans les modèles d'ajustement.
- **Une absence de prise en compte directe du marché.** Le modèle repose sur des tarifs moyens et non sur des valeurs observées de marché actualisées. Les révisions tarifaires doivent donc être régulières pour rester représentatives de la réalité économique locale.

En synthèse, la méthode simplifiée constitue une avancée essentielle vers une fiscalité foncière équitable et gérable à grande échelle. Mais pour renforcer sa pertinence et sa justice fiscale, il sera nécessaire d'évoluer progressivement vers :

- une **évaluation par local d'occupation** (plutôt qu'à l'échelle du bâtiment) ;
- une **grille tarifaire différenciée** par groupes d'usage (habitation, commerce, industrie, etc.) ;
- et des **coefficients d'ajustement enrichis**, intégrant les caractéristiques qualitatives et fonctionnelles réelles des biens.

Ainsi, le système d'évaluation pourra mieux refléter la diversité du parc immobilier et assurer une répartition plus juste de la charge fiscale entre contribuables, tout en maintenant la simplicité administrative qui fait la force du modèle actuel.

Cas pratique 4 : Calcul de la valeur cadastrale et de l'impôt foncier

Ce cas pratique illustre la méthode simplifiée d'évaluation cadastrale à partir de trois types de biens fonciers contrastés : un immeuble commercial à étage, un terrain non bâti et une villa d'habitation.

Données générales de référence :

- **Tarifs mensuels de référence (T_{ref}) :**
 - Hangar/baraque : 30 000 ;
 - Maison simple : 40 000 ;
 - Villa : 60 000 ;
 - Bâtiment à étage : 80 000 ;
 - Terrain non bâti : 10 000 (valeur vénale/m²).
- **Coefficients d'affectation (C_{aff}) :** Habitation = 1,00 ; Commerce = 1,30 ; Institution financière = 1,50 ; Profession libérale = 1,20.
- **Taux d'imposition :** 7,5 % pour les biens bâtis ; 0,5 % pour les non bâtis.
- **Rappel des formules principales :**

$$\text{Valeur_cadastrale (bâti)} = T_{\text{ref}} \times C_{\text{aff}} \times C_a \times 12,$$

$$\text{Valeur_cadastrale (non bâti)} = \text{Superficie} \times T_{\text{ref}},$$

$$\text{Valeur_retenue} = \max(\text{Valeur_cadastrale}, \text{Valeur_déclarée}),$$

$$\text{BaseImpot} = \begin{cases} 0,5 \times \text{Valeur_retenue} & \text{si bâti} \\ 1,0 \times \text{Valeur_retenue} & \text{si non bâti} \end{cases},$$

$$\text{Impôt} = \text{BaseImpot} \times \text{Taux}.$$

1. Bien A — Bâti commercial (immeuble à étage unique)

Nature	Bâti (commerce)
Type	Immeuble à étage (n = 2)
Superficie	720 m ²
Loyer mensuel déclaré	180 000

- Coefficient d'ajustement (C_a) : $C_a = 0,5 \times (2+1) + 0,25 \times \lfloor |720 - 600| / 600 \rfloor = 1,5$.
- Valeur cadastrale : $80 000 \times 1,30 \times 1,5 \times 12 = 1 872 000$.
- Valeur déclarée : $180 000 \times 12 = 2 160 000$.
- Valeur retenue : $\max(1 872 000; 2 160 000) = 2 160 000$.
- Base d'imposition : $0,5 \times 2 160 000 = 1 080 000$.
- Impôt estimé : $1 080 000 \times 7,5 \% = 81 000$.

Cas pratique 4 : Suite**2. Bien B — Terrain non bâti**

Nature Non bâti

Superficie 450 m²

Tarif de référence 10 000

- Valeur cadastrale : $450 \times 10\ 000 = 4\ 500\ 000$.
- Valeur déclarée (par convention) : 4 500 000.
- Valeur retenue : 4 500 000.
- Base d'imposition : $1,0 \times 4\ 500\ 000 = 4\ 500\ 000$.
- Impôt estimé : $4\ 500\ 000 \times 0,5\% = \mathbf{22\ 500}$.

3. Bien C — Villa d'habitation

Nature Bâti (habitation)

Type Villa simple

Superficie 520 m²

Loyer déclaré – (non renseigné)

- Coefficient d'ajustement (C_a) : $C_a = 1 + 0,25 \times \lfloor |520 - 600| / 600 \rfloor = 1,0$.
- Valeur cadastrale : $60\ 000 \times 1,00 \times 1,0 \times 12 = 720\ 000$.
- Valeur déclarée (par défaut) : 720 000.
- Valeur retenue : 720 000.
- Base d'imposition : $0,5 \times 720\ 000 = 360\ 000$.
- Impôt estimé : $360\ 000 \times 7,5\% = \mathbf{27\ 000}$.

Règles et principes des différentes taxes foncières

La fixation de l'impôt foncier répond partout aux mêmes exigences : préserver la richesse de l'État en levant l'impôt le plus productif à long terme et dépenser le moins possible pour la collecte, ce qui signifie éviter une révision du cadastre forcément onéreuse. Tout en étant le plus élevé possible pour le bien de l'État, l'impôt ne doit pas être trop lourd, sinon il obère les possibilités de développement.

Le principe fondamental est celui d'une contribution foncière répartie selon une égalité proportionnelle de toutes les propriétés foncières à raison de leur revenu net imposable. Toutes les conditions d'applications des taxes foncières doivent être, pour chaque année d'imposition, appréciées au 1er janvier. Les changements de situation postérieurs au 1er janvier ne sont donc pas pris en considération.

3.1 La taxe foncière sur les propriétés bâties

Cette taxe est assise sur les propriétés bâties sises en Togo. On recherchera successivement quelles sont les propriétés imposables puis les exonérations légales. Lorsqu'une propriété est imposable, il faudra déterminer comment est calculée la taxe à partir de la valeur locative de l'immeuble. Puis on recherchera qui est débiteur de la taxe.

3.1.1 Propriétés imposables

En principe, toute propriété bâtie située sur le territoire togolais est soumise à la taxe foncière.

Pour qu'une propriété bâtie échappe à la taxe, il faut qu'une disposition légale l'en exonère expressément.

Telles sont les règles posées par le Code général des impôts. On attirera l'attention sur la notion de propriété bâtie : non seulement, il s'agit de bâtiments, mais aussi de certains meubles ou terrains assimilés à des bâtiments pour des raisons juridiques ayant un fondement technique.

3.1.1.1 Les propriétés imposables sont des bâtiments fixés au sol qui doivent être achevés

Comme la taxation s'apprécie au 1er janvier de chaque année seules les constructions achevées à cette date devraient être soumises à la taxe pour l'année correspondante, mais l'exonération (de cinq ans pour les locaux d'habitation et deux pour les autres) accordée aux constructions nouvelles entraîne un report de la taxation.

👉 Il doit s'agir de bâtiments fixés au sol

Bien que ni la loi fiscale ni l'Administration ne fassent référence à l'immeuble par nature du Code civil, il apparaît que, dans les textes et la pratique, ce rapprochement est justifié. L'article 257 du Code général des impôts vise les « propriétés bâties ». Ce sont bien des immeubles par nature du Code civil.

L'article 258 ne fait que confirmer ce lien avec l'immeuble du Code civil, en citant, par exemple, « les installations destinées à abriter des personnes ou des biens » ou encore « les ouvrages d'art et les voies de communications ». La fixation au sol de ces bâtiments, si elle est traditionnellement mentionnée, n'ajoute rien à la notion de bâtiment telle qu'elle vient d'être définie.

On exclura simplement les constructions de faibles dimensions, comme les abris de jardin. Mais, hormis cette exception, toutes les constructions sont retenues. Ainsi, en est-il des piscines privées et même des constructions en sous-sol.

👉 Les bâtiments doivent être achevés

La notion d'achèvement doit recevoir en principe la même définition quel que soit le domaine de la fiscalité dans lequel elle se trouve appliquée. L'achèvement d'un bâtiment est constaté par la déclaration d'achèvement faite en mairie par le constructeur. Elle doit être retenue pour la taxe foncière. Toutefois, si le propriétaire prend possession du bien avant cette date, l'Administration pourra légitimement soutenir que le bâtiment est achevé.

3.1.1.2 Sont également bâtiments certains meubles ou certains terrains

Sont assimilés à des bâtiments « les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie, même s'ils sont seulement retenus par des amarres ». Ainsi en est-il de tous les bateaux qui sont amarrés le long du quai des cours d'eau et sont utilisés pour l'habitation.

Il est certain que de tels bateaux s'apparentent à des bâtiments par leur attachement à un point fixe.

De même certains terrains. En premier lieu, et parce qu'ils constituent en quelque sorte l'accessoire des bâtiments, « les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate des constructions » (CGI, art. 258-6).

Au sujet des dépendances, on notera que les voies privées d'un lotissement sont selon la situation soit considérées comme des terrains à bâtir (soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties) soit comme des dépendances indispensables et immédiates des

constructions et soumises de ce fait à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

En deuxième lieu, « les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel» (CGI, art. 258-7) ; ce dernier texte désigne les terrains utilisés par une entreprise comme dépôt des marchandises. On ajoutera les terrains qui permettent de garer les véhicules. Le texte mentionne encore «les chantiers » ; précisons que ce sont des chantiers liés à une activité commerciale . Ce même article ajoute que la taxe foncière est due « soit que le propriétaire...occupe les terrains soit qu'il les fasse occuper par d'autres à titre gratuit ou onéreux ». Cette précision est inutile lorsque l'on connaît les dispositions déterminant le débiteur de la taxe foncière.

En troisième lieu, « les terrains sur lesquels sont édifiées des installations n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe » (il s'agit des outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels non soumis à la taxe foncière) (CGI, art.258-8).

Il s'agit encore de terrains, même s'ils servent d'assiette à des installations exonérées, qui sont employées à un usage industriel.

En quatrième lieu, «les terrains cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle, par panneaux-réclames, affiches écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments » (CGI,art. 258-9). Il s'agit toujours de terrains employés à un usage commercial ou industriel.

Reflexion 3.1. *Une entreprise possède un immeuble soumis à la taxe foncière. Elle procède à divers agencements : faux plafonds, stands d'accueil, sas d'entrée, etc. qui incorporent tous a l'immeuble au sens du droit civil. Doit-elle alors soumettre ces agencements a la taxe foncière ou les faire entrer dans les agencements uniquement soumis a la taxe professionnelle ? Que disent les textes ?*

3.1.2 Les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties

Les textes font apparaître deux catégories d'exonérations avec des objectifs très différents.

Les exonérations de la première catégorie « sont liées à des considérations économiques (constructions nouvelles). Ces exonérations sont temporaires. En revanche, les exonérations, dont jouissent la plupart des bâtiments publics et qui sont motivées par des considérations budgétaires, sont des exonérations permanentes.

3.1.2.1 Exonérations temporaires

Il ne faut pas confondre les exonérations avec la vacance des locaux destinés à la location permettant au bailleur d'obtenir un dégrèvement de la taxe foncière ni la vacance elle-même.

La vacance d'une propriété bâtie permet de bénéficier du dégrèvement de la taxe foncière. Les conditions d'application sont soutenues par l'**article 278** du Code général des impôts : «Les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière en cas de

vacance ou d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel, à partir du premier jour du mois suivant celui du début de la vacance ou de l'inexploitation jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance ou l'inexploitation a pris fin.

Le dégrèvement est subordonné à la triple condition que la vacance ou l'inexploitation soit indépendante de la volonté du contribuable, qu'elle ait une durée de trois (03) mois au moins et qu'elle affecte soit la totalité de l'immeuble soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée.»

 **Exonération temporaire accordée aux constructions nouvelles (CGI, art. 262)**

L'exonération porte sur « les deux années qui suivent celle de leur achèvement » pour les immeubles ou parties d'immeubles affectés à un usage commercial, industriel ou professionnel et sur les cinq années qui suivent celle de leur achèvement pour les immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation. L'article 266 exige que les propriétaires portent à la connaissance de l'administration dans les 04 mois de leurs réalisation définitive les constructions nouvelles. Pour l'Administration, l'absence de déclaration fait perdre le droit à l'exonération.

3.1.2.2 Les exonérations permanentes (Art. 261 GCI)

L'on n'évoque ici que les principales exonérations

 **Certaines propriétés publiques**

Ce sont les propriétés de l'État, des préfectures, des communes et des établissements et organismes publics lorsque ces propriétés sont « affectées à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus».

- **Première condition. Ce sont les propriétés de l'État, des préfectures, des communes et des établissements et organismes publics.** Il faut tout d'abord noter qu'en raison des règles de territorialité de la taxe foncière, sont exonérés les immeubles des préfectures et des communes situés sur le territoire de la collectivité territoriale qui en a la propriété. Un immeuble appartenant à la préfecture de Golfe est exonéré de la taxe foncière s'il se trouve situé dans Golfe.

Si l'immeuble n'est pas situé sur le territoire de la collectivité territoriale qui en a la propriété, il est simplement soumis à la part de la taxe foncière qui revient à la collectivité où il est situé et qui est de la même nature que la collectivité qui en a la propriété. Un immeuble appartenant à une commune et situé dans une autre sera simplement tenu de la part de la taxe revenant à cette dernière commune.

- **Deuxième condition. Les immeubles doivent être « affectés à un service public ou d'utilité générale ».** La nature dérogatoire de l'exonération commande d'en limiter l'application.

Cette même nature dérogatoire exige également que l'exonération ne s'applique pas aux organismes publics ayant un caractère industriel ou commercial.

- **Troisième condition. Les immeubles sont non productifs de revenus.** Tout immeuble donnant naissance à des revenus, quelle que soit leur importance, devrait entrer dans le champ d'application de la taxe foncière.

Reflexion 3.2. *Qu'est ce qui conditionne en réalité l'exonération ? l'absence de recherche de profits ou l'absence des revenus ? Que penser d'un immeuble dont les revenus sont affectés à l'amélioration de l'équipement de l'immeuble ?*

- 👉 **Les immeubles agricoles**
- 👉 **les édifices servant à l'exercice public des cultes**
- 👉 **les immeubles servant exclusivement à l'habitation et effectivement habités par leurs propriétaires, les conjoints, les ascendants ou descendants directs de ces propriétaires. Cette exonération ne concerne que l'habitation principale unique.**
- 👉 **etc.**

3.1.3 Calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties

Elle est fondée sur la valeur locative des locaux, qui est déterminée par les services du cadastre.

Le taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties est fixé à 7,5 % du revenu net cadastral.

3.1.4 La détermination du débiteur de la taxe foncière

« Les propriétés foncières bâties ou non bâties sont imposées par les services des impôts du ressort de la préfecture ou de la commune où elles sont situées.» (CGI, art. 281).

La règle est claire. Aucune propriété ne peut se trouver en marge de l'imposition- sauf, à l'évidence, si elle entre dans le champ des exonérations légales ou s'il y a un dégrèvement spécial de taxe. Il importe donc que des dispositions précises déterminent le débiteur de la taxe.

L'article 260 du Code général des impôts édicte que « Sont soumis à la taxe foncière :

- les titulaires du droit de propriété ou de superficie ;
- les usufruitiers d'immeubles et de terrains ;
- les preneurs à bail emphytéotique ;
- les preneurs de bail à construction ou à réhabilitation.

C'est le propriétaire au 1er janvier qui est débiteur de l'impôt. Toutefois, lorsqu'un propriétaire se trouve privé de la jouissance et des revenus de la propriété - tel est le cas de l'usufruit - il est financièrement normal de prévoir une exception : c'est l'usufruitier qui est soumis à la taxe foncière.

La cohérence du régime des règles relatives à la détermination du débiteur de la taxe est loin d'être satisfaisante, puisque dans l'hypothèse d'un droit d'usage, le débiteur de la taxe reste le propriétaire. Quant aux sociétés d'attribution, leur transparence fiscale

totale conduit à faire de leurs associés les débiteurs de la taxe (pour la part leur revenant dans les immeubles sociaux).

Lorsqu'il y a vente d'une propriété, c'est donc le propriétaire d'origine (il est propriétaire au 1er janvier) qui est tenu de payer la taxe en totalité pour l'année au cours de laquelle la vente a été conclue. Mais il est d'usage que l'acte de vente contienne une clause répartissant le poids de la taxe entre le vendeur et l'acquéreur au prorata du temps pendant lequel ils ont été propriétaires. Cette clause n'a d'effet qu'entre les parties et n'est pas opposable à l'Administration qui applique uniquement la règle légale. Il en résulte donc un remboursement d'une fraction de la taxe par l'acquéreur au vendeur, seul débiteur au regard de l'Administration. Il est d'élémentaire prudence pour le vendeur de faire consigner par l'acquéreur une somme représentant prévisionnellement cette fraction de taxe mise à sa charge. Précisons enfin qu'en l'absence d'une telle clause, le vendeur n'a aucun droit à exiger de l'acquéreur un tel remboursement.

Reflexion 3.3. *Cette répartition du poids de l'impôt entre vendeur et acquéreur est-elle susceptible d'être étendue à l'usufruit ou au bail à construction ou au bail emphytéotique ?*

La mutation de cote : Le changement de propriétaire devrait toujours entraîner, pour permettre le changement de débiteur de l'impôt, une publication au fichier immobilier, une « mutation cadastrale » et une « mutation de cote ». Mais, lorsqu'il y a un tel changement encore faut-il que l'Administration procède à cette « mutation de cote », qui est la constatation officielle, au regard de la taxe foncière, de la modification opérée.

La modification de la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une « modification cadastrale » que si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement, soit inscrite sur la matrice cadastrale, soit transcrise au livre foncier, à la diligence du propriétaire (CGI, art. 282). Si, par la suite, la taxe foncière est établie au nom d'une personne autre que le redevable légal, celle-ci peut solliciter un dégrèvement (CGI, art. 284).

3.2 La taxe foncière sur les propriétés non bâties

Cette taxe est assise sur les propriétés non bâties situées au Togo. Il s'agit donc d'une taxe qui frappe des terrains, qu'ils soient ou non cultivés nus ou occupés.

Observation importante : Soulignons que « les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate des constructions » sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (CGI, art. 258-6)

Il en résulte qu'un bâtiment bordé d'un terrain formant dépendance sera soumis, en ce qui concerne le bâtiment lui-même, le terrain d'assiette et le terrain formant une dépendance indispensable et immédiate, à la taxe foncière sur les propriétés bâties, et pour la partie du terrain n'ayant pas ce caractère, à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Sont de même soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties « les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel » (CGL, art. 258-9), alors qu'ils

devraient logiquement être soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

L'article 259 du CGI définit le champ d'application « Sont imposables au titre des propriétés non bâties les immeubles urbains constitués par des terrains situés dans l'étendue d'une agglomération déjà existante ou en voie de formation et compris dans les limites des plans de lotissement régulièrement approuvés et les terrains qui, se trouvant en dehors du périmètre des agglomérations visées ci-dessus, sont destinés à l'établissement de constructions lorsque ces dernières ne se rattachent pas à une exploitation agricole.»

3.2.1 Les exonérations de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Les terrains susceptibles de bénéficier d'une exonération permanente sont :

- ▶ les terrains et voies de communication appartenant à l'Etat, aux préfectures, aux communes, aux établissements et organismes publics, affectées ou non à l'usage public mais non productifs de revenus ;
- ▶ les pépinières et jardins d'essai créés par l'administration ou les sociétés d'intérêt collectif agricole et les sociétés de prévoyance dans un but de sélection et d'amélioration de plants.
- ▶ les terrains à usage scolaire ;
- ▶ les sols de bâtiments de toute nature et leurs dépendances, affectés à la publicité assujettis par ailleurs à la taxe foncière des propriétés bâties ;
- ▶ les terrains cultivés ou effectivement utilisés au 1er janvier de l'année de l'imposition pour la culture maraîchère florale ou fruitière ou pour la production de plants et semis ;
- ▶ les voies de chemin de fer de l'Etat ;

3.2.2 Base d'imposition et taux

Les propriétés non bâties sont imposables à raison de leur valeur vénale au 1er janvier de l'année d'imposition. (**art. 272 du CGI**)

La valeur vénale résulte des actes translatifs récents de propriété concernant les terrains imposables ou les terrains voisins ou à défaut d'actes translatifs ou si ces actes sont trop anciens se référer utilement à une estimation directe.

Le taux de la Taxe est fixé à 0.5% de la valeur vénale. (**art.276 CGI**) ;

3.3 La taxe d'habitation

La taxe d'habitation est un impôt qui frappe les locaux occupés à des fins personnelles ou familiales. Il peut s'agir de locaux d'habitation, mais aussi de locaux appartenant à des sociétés ou associations, et même à l'État et aux collectivités et établissements publics,

dans la mesure où ils n'ont pas un caractère industriel ou commercial. Concernant les sociétés ou associations, cela signifie que ces locaux ne sont pas soumis à la patente.

3.3.1 Personnes imposables — Lieu d'imposition

La taxe d'habitation est due par tout ménage ayant au Togo, la disposition ou la jouissance d'une habitation.

Est considéré comme habitation, au sens des dispositions du CGI, tout local occupé à des fins personnelles ou familiales, soit à titre de résidence principale, soit à titre de résidence secondaire, y compris les dépendances de toute nature non affectées à un usage exclusivement professionnel.

Dans le cas d'habitation formant un ensemble unique occupé par plusieurs ménages, l'impôt est dû par chaque chef de ménage. En d'autres termes, lorsque plusieurs ménages occupent chacun différentes pièces d'une villa, l'imposition est faite par ménage.

Le ménage, selon l'**article 290 du CGI** est la cellule familiale composée :

- du mari ;
- de l'épouse ou des épouses et
- des enfants à charges à l'exception des enfants majeurs.

Le ou la célibataire ou la femme mariée n'habitent pas sous le même toit que son mari constitue, séparément, un ménage

La taxe d'habitation est établie dans la localité où est située l'habitation.

3.3.2 Personnes exonérées

Certaines personnes sont dispensées du paiement de cette Taxe d'Habitation.

Selon le CGI, les personnes qui ne paient pas cette taxe sont :

- les personnes de moins de dix-huit (18) ans ;
- les personnes admises à la retraite ou âgées de cinquante-cinq (55) ans et plus ;
- les personnes reconnues indigentes (sans grands moyens) par l'autorité compétente (communes, préfectures) ;
- Les infirmes ou invalides munis d'un titre justificatif délivré par l'autorité compétente et qui ne disposent d'autres revenus que d'une pension allouée en raison de leur incapacité ;
- les élèves et étudiants effectivement inscrits dans les établissements et les apprentis ne disposant pas de revenus professionnels ;
- Les agents diplomatiques ou consulaires de nationalité étrangère dans la localité de leur résidence officielle et pour cette résidence seulement à la condition de n'exercer ni commerce, ni industrie et dans la mesure où les pays qu'ils représentent, accordent des avantages analogues à leurs homologues togolais.

3.3.3 Base d'imposition

Les tarifs de la TH sont déterminés en fonction du type d'habitation comme le présente le tableau ci-après :

Type d'habitation	Tarif
Concession	4 000 francs CFA par ménage
Appartement à une pièce (studio)	2 000 francs CFA
Appartement à deux (02) pièces	6 000 francs CFA
Appartement à trois (03) pièces	9 000 francs CFA
Villa ou concession individuelle	30 000 francs CFA
Étage à un (01) niveau	40 000 francs CFA
Étage à deux niveaux	75 000 francs CFA
Étage à plus de deux niveaux	100 000 francs CFA
Étage superficie supérieure à 600 mètres carrés	100 000 francs CFA

TABLE 3.1 – Tableau des tarifs en fonction du type d'habitation (**art.296**)