# PROGRAMME COMPLET DU MODULE : LES TAXES FONCIÈRES

Public Cible : Inspecteurs du Cadastre (IFFD-OTR, Togo)

Niveau Académique : Master (Droit Fiscal, Procédures et Géomatique Appliquée)

Durée Totale Estimée : 30 Heures

# MODULE 1 : Fondements et Règles Communes (Synthèse)

* **I. Le Cadre Légal et les Principes Fondamentaux**
  + Historique des taxes foncières au Togo (CGI, Loi de Finances).
  + Distinction impôt direct vs. indirect.
  + Principes de la fiscalité foncière : Année d'imposition, Propriétaire redevable.
* **II. Champ d'Application et Exonérations (TFPB/TFPNB)**
  + Définition de la propriété bâtie et non bâtie selon la loi.
  + Exonérations permanentes (État, collectivités, bâtiments publics).
  + Exonérations temporaires (nouvelles constructions, biens agricoles).
* **III. Le Fait Générateur et l'Assujettissement**
  + Le Fait Générateur : L'existence ou l'achèvement de la construction.
  + La date de référence : Le 1er janvier de l'année d'imposition.

# MODULE 2 : Valorisation : Propriétés Bâties (TFPB) (Synthèse)

* **I. Détermination de la Valeur Locative Cadastrale (VLC)**
  + Principe de la VLC : Revenu net annuel théorique d'un bien en conditions normales de location.
  + Méthodes d'évaluation : Comparaison (locaux similaires) et barèmes.
* **II. La Classification des Locaux et les Barèmes**
  + Classification par usage (Résidentiel, Commercial, Industriel).
  + Rôle des barèmes administratifs et des coefficients correcteurs (zone, confort).
* **III. Le Calcul de la Base Nette Imposable (BNI)**
  + Application de l'Abattement pour frais de gestion et d'entretien (fixé par le CGI).
  + Formule :$$\text{BNI} = \text{VLC} \times (1 - \text{Taux d'Abattement})$$

# MODULE 3 : Valorisation : Propriétés Non Bâties (TFPNB) (Synthèse)

* **I. Les Propriétés Non Bâties (PNB) et leur Classification**
  + Nature des PNB : Terres agricoles, terrains à bâtir, carrières, etc.
  + Classification par nature et usage.
* **II. La Détermination de la Valeur Vénale**
  + Principe d'évaluation basé sur la valeur marchande ou vénale.
  + Rôle du zonage (urbain vs. rural) et des coefficients de spéculation.
* **III. Le Calcul de la Base Nette Imposable (BNI)**
  + Abattement spécifique aux PNB (le cas échéant).
  + Formule :$$\text{BNI} = \text{Valeur Vénale (Actualisée)} - \text{Abattements}$$

# MODULE 4 : Liquidation, Recouvrement, Contrôle et Contentieux

## I. La Liquidation de l'Impôt (4 Séquences)

### Séquence 1 : Taux d'Imposition et Collectivités Locales

#### A. Le Principe de l'Impôt Local

* **Nature de la Taxe Foncière** : C'est un impôt direct perçu au profit des collectivités territoriales (communes, préfectures).
* **Le Pouvoir de Taux** : L'autorité qui vote le taux d'imposition (Loi de Finances pour les taux plancher/plafond et Conseil municipal ou instances locales pour les taux applicables).

#### B. Application des Taux Légaux

* **Les Taux Plancher et Plafond** : Limites légales ou taux spécifiques fixés par le Code Général des Impôts (CGI) pour garantir une homogénéité minimale et maximale.
* **Taux Spécifiques** : Cas des taux majorés ou minorés (ex. : terrains non bâtis spéculatifs, biens exonérés partiellement).
* **Conséquence du Zonage** : Le zonage (urbain/rural) influence la classification et indirectement le taux applicable via la classification de la BNI.

### Séquence 2 : Calcul du Montant Dû et Impôt Brut

#### A. La Formule de Liquidation

* **Rappel des Bases (Modules 2 et 3)** : La Base Nette Imposable (BNI) est le résultat final du travail d'évaluation cadastrale (VLC ou Valeur Vénale - Abattements).
* Calcul de l'Impôt Brut (IB) :  
  $$\text{Impôt Brut} = \text{BNI} \times \text{Taux d'Imposition}$$
* **Atelier de Calcul Rapide** : Exemples chiffrés pour la maîtrise du calcul final (Ex. : BNI de 1 200 000 XOF au taux de 10%).

#### B. Les Taxes Additionnelles (le cas échéant)

* **Les centimes additionnels communaux** : Taxes annexes ou supplémentaires s'ajoutant au montant de l'impôt principal, souvent calculées comme un pourcentage de l'Impôt Brut.
* Montant Total à Payer :  
  $$\text{Impôt Total} = \text{Impôt Brut} + \text{Taxes Additionnelles}$$

### Séquence 3 : L'Établissement des Rôles (Processus OTR)

#### A. Définition et Fonction du Rôle

* **Le Rôle** : Document récapitulatif listant les contribuables, la base imposable et le montant de l'impôt dû pour une année donnée et une collectivité donnée.
* **L'Arrêté de Rôle** : Qui a l'autorité (Directeur Général / Ministre) pour arrêter et rendre exécutoire le rôle (Titre exécutoire).

#### B. Le Processus SI OTR et le Rôle du Cadastre

* **Chaîne de l'Information** : Comment les données cadastrales (ID Parcelle, BNI) sont intégrées dans le Système d'Information (SI) de l'OTR pour la liquidation.
* **Le Fichier des Immeubles** : Le Cadastre est responsable de la mise à jour permanente du "fichier immeuble", garantissant la fiabilité des adresses et des propriétaires.
* **Le Contrôle de Cohérence** : Vérification que les données transmises au service de la Liquidation sont exactes et à jour.

### Séquence 4 : L'Émission des Avis d'Imposition et la Communication

#### A. L'Avis d'Imposition

* **Support Légal** : L'Avis d'Imposition (ou bulletin de notification) est le document officiel informant le contribuable de l'impôt, du montant, du délai et des voies de recours.
* **Mentions Obligatoires** : Référence parcellaire, base de calcul, taux, date limite de paiement.

#### B. Procédures de Notification et de Publicité

* **Modalités de Notification** : Portée à la connaissance par voie postale, dépôt, affichage ou moyens numériques (OTR).
* **Gestion des Retours et des Erreurs** : Rôle du Cadastre pour corriger les informations (adresse, propriétaire) en cas de non-délivrance de l'avis.
* **Transition vers le Recouvrement** : L'émission de l'avis marque le début de la phase de Recouvrement.

## II. Le Recouvrement et les Sanctions (5 Séquences)

### Séquence 1 : Modalités de Paiement et Calendrier Fiscal

#### A. La Date d'Exigibilité et le Calendrier

* **Exigibilité** : Date limite de paiement (généralement en une seule fois).
* **Le Délai de Paiement** : Période de recouvrement amiable accordée.
* **Conséquence du CGI** : Déclenchement des pénalités après la date limite.

#### B. Les Modalités de Paiement à l'OTR

* **Canaux de Paiement Traditionnels** : Paiement au guichet.
* **Modernisation** : Moyens de paiement dématérialisés (paiement électronique, mobile money, banques partenaires).
* **Preuve de Paiement** : Importance de la quittance et des références pour le suivi comptable.

### Séquence 2 : Le Recouvrement Amiable et le Rôle du Cadastre

#### A. L'Ouverture du Recouvrement Amiable

* **Définition** : Période où l'Administration cherche le paiement sans poursuites judiciaires.
* **Les Actes de Rappel** : Procédure des relances (du premier avis au dernier rappel).

#### B. Rôle de l'Inspecteur du Cadastre

* **Fiabilité des Données** : Le Cadastre garantit l'exactitude des informations sur le propriétaire et l'adresse. L'Inspecteur vérifie la cohérence du Fichier Immobilier en cas de contestation de réception.
* **Identification des Propriétaires** : Aide à localiser les coordonnées des propriétaires (ou ayants droit) grâce aux titres fonciers.

### Séquence 3 : Les Sanctions Fiscales

#### A. Les Sanctions pour Défaut de Déclaration

* **Omission de Construction/Modification** : Pénalités applicables en cas de non-déclaration d'une modification augmentant la valeur locative.
* **Le Droit de Reprise** : Durée pendant laquelle l'Administration peut rectifier une erreur ou une omission (délai de prescription).

#### B. Les Sanctions pour Retard de Paiement

* **Pénalités de Retard** : Taux et mode de calcul des intérêts de retard (prévus par le CGI) après l'expiration du délai légal.
* **Majoration pour Recouvrement Forcé** : Sanctions supplémentaires qui s'ajoutent lors de l'engagement des poursuites.
* **Principe de Proportionnalité** : Application juste et proportionnée des sanctions.

### Séquence 4 : Le Recouvrement Forcé (Poursuites)

#### A. L'Avertissement et la Mise en Demeure (Le Premier Pas)

* **Procédure** : Étapes formelles précédant l'action coercitive (lettre de mise en demeure, commandement de payer).
* **Titre Exécutoire** : Le rôle rendu exécutoire est le titre qui permet d'engager les poursuites.

#### B. Les Mesures Coercitives

* **L'Avis à Tiers Détenteur (ATD)** : Saisie sur salaires, loyers ou comptes bancaires.
* **La Saisie et la Vente** : Hypothèque Légale et Vente Forcée. L'Inspecteur du Cadastre intervient ici pour l'identification exacte du bien à saisir et la production des documents fonciers nécessaires.

### Séquence 5 : ATELIER PRATIQUE N° 3 : Gestion du Fichier face au Recouvrement

* **Mise en Situation** : Analyse d'un cas de non-paiement dû à une erreur de fichier (adresse obsolète, changement de propriétaire non enregistré).
* **Procédure de Correction** : Déterminer l'action à mener pour mettre à jour la Matrice Cadastrale (changement de propriétaire, nouvelle adresse).
* **Rapport d'Intervention** : Rédaction d'un rapport justifiant la correction du rôle ou la relance du contribuable légitime à la bonne adresse.

## III. Le Contrôle Fiscal (5 Séquences)

### Séquence 1 : Objectifs et Types de Contrôle

#### A. Les Objectifs du Contrôle Fiscal

* **Sécurisation des Recettes** : Vérifier que l'assiette est complète et correcte.
* **Équité Fiscale** : Assurer une imposition uniforme et légale.
* **Mise à Jour du Fichier Cadastral** : Corriger les omissions et les inexactitudes.

#### B. Les Deux Grands Types de Contrôle

* **Contrôle sur Pièces** : Analyse des déclarations, titres de propriété et documents d'urbanisme disponibles dans les bureaux.
* **Vérification sur Place (Visite)** : Contrôle physique du bien pour vérifier sa consistance, son affectation et sa conformité.

#### C. La Sélection des Dossiers à Contrôler

* **Analyse des Risques (Data Mining)** : Utilisation du SI OTR pour identifier les incohérences (faible VLC/zone, construction récente non déclarée).

### Séquence 2 : Les Pouvoirs d'Investigation de l'Inspecteur

#### A. Le Droit de Communication

* **Définition** : Droit de demander aux tiers (notaires, banques) des informations relatives à l'assiette de l'impôt (actes de vente, baux).
* **Limites Légales** : Respect du secret professionnel et des procédures de réquisition.

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

* **Autorisation et Formalisme** : Conditions nécessaires pour accéder à une propriété (information préalable, autorisation légale).
* **Rapport de Visite** : Obligation de rédiger un procès-verbal de constatation (preuve en cas de contentieux).

### Séquence 3 : Détection des Irrégularités et des Omissions

#### A. La Détection des Omissions

* **Le Croisement Foncier-Fiscal** : Utilisation des permis de construire (Urbanisme) non suivis de déclaration fiscale (Cadastre).
* **L'Orthophotoplan et les Images Satellites** : Technique moderne pour repérer les constructions non répertoriées ou les extensions non déclarées.

#### B. La Détection des Insuffisances d'Évaluation

* **Le Recalcul de la VLC** : Vérifier si la VLC déclarée ou retenue correspond aux références locatives de la zone.
* **Correction des Erreurs de Classification** : Rétablir la vraie nature du bien (ex. : requalifier un usage résidentiel en usage commercial).

### Séquence 4 : La Procédure de Redressement

#### A. La Notification

* **La Proposition de Rectification** : Document formel informant le contribuable des irrégularités et de la nouvelle base imposable proposée.
* **Le Délai de Réponse** : Respect du délai légal pour que le contribuable présente ses observations (principe du contradictoire).

#### B. La Mise en Recouvrement

* **Redressement Accepté** : Établissement d'un rôle supplémentaire pour la différence d'impôt et des pénalités.
* **Redressement Contesté** : Préparation du dossier pour le Contentieux.

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

* **Scénario** : Vérification d'une propriété avec VLC faible mais visiblement luxueuse.
* **Déroulement de la Simulation** : Comment se présenter, comment documenter l'état du bien (surface réelle, matériaux), calcul de la VLC rectifiée et rédaction du procès-verbal de constatation.
* **Débriefing** : Analyse du respect des procédures légales et de l'efficacité de la détection de la fraude.

## IV. La Gestion du Contentieux (4 Séquences)

### Séquence 1 : Distinction des Contentieux Fiscaux

#### A. Le Contentieux d'Assiette

* **Nature** : Litige portant sur la Base Nette Imposable (BNI) ou la légalité du calcul (Cœur du travail du Cadastre).
* **Autorité Compétente** : Services fiscaux (phase amiable), puis juridictions administratives.

#### B. Le Contentieux de Recouvrement

* **Nature** : Litige portant sur les modalités de paiement, les pénalités ou les actes de poursuite (saisie).
* **Autorité Compétente** : Agent de poursuite (phase amiable), puis juridictions de l'exécution (judiciaires).

#### C. La Règle "Impôt non contesté, impôt dû"

* Principe de l'obligation de payer même en cas de réclamation (sauf sursis de paiement accordé).

### Séquence 2 : La Procédure de Réclamation (Phase Administrative)

#### A. Les Conditions de Recevabilité

* **Formalisme** : La réclamation doit être écrite, motivée et contenir les références fiscales.
* **Le Délai de Réclamation** : Délai légal impératif à partir de la date de mise en recouvrement.

#### B. Le Circuit de Traitement Interne

* **L'Instruction du Dossier** : Analyse des pièces et confrontation avec le Fichier Cadastral par l'Inspecteur du Cadastre.
* **Décision Implicite (Silence)** : Conséquences d'une absence de réponse dans le délai légal (équivalent à un rejet).

### Séquence 3 : Rôle de Conseil et Rédaction d'une Réponse à Réclamation

#### A. Le Rôle de Conseil de l'Inspecteur

* **Éthique et Transparence** : Expliquer clairement les règles du CGI.
* **Médiation** : Tenter une résolution amiable en expliquant le calcul de la VLC.

#### B. La Rédaction de la Réponse

* **La Structure** : Rappel des faits, exposé de la doctrine fiscale (articles du CGI), application au cas d'espèce, décision.
* **L'Information sur les Recours** : Mention obligatoire des voies de recours hiérarchiques ou judiciaires possibles.

### Séquence 4 : ATELIER PRATIQUE N° 4 : Analyse et Réponse à Réclamation

* **Scénario** : Un contribuable réclame contre une TFPB excessive, arguant d'un usage mixte non reconnu.
* **Travail Pratique** : Vérification de la VLC et de l'usage réel. Rédaction d'une note de synthèse argumentée proposant un rejet ou un dégrèvement partiel (application du taux mixte légitime).
* **Objectif** : Maîtriser le processus décisionnel (transformer l'analyse technique en décision administrative).

# MODULE 5 : Défis, Modernisation et Évaluation

## I. Défis et Modernisation (3 Séquences)

### Séquence 1 : Gestion des Défis et du Secteur Informel

#### A. Les Principaux Défis de l'Assiette

* **Problèmes de Titres** : Faible taux de formalisation des titres fonciers (propriétés non titrées).
* **Le Secteur Informel** : Constructions non déclarées ou activités non enregistrées échappant à la fiscalité.
* **Résistance au Changement** : Difficultés liées à l'acceptation de nouvelles méthodes d'évaluation.

#### B. Stratégies d'Intégration et de Régularisation

* **Le Rôle de la Déclaration Spontanée** : Campagnes de sensibilisation et incitations à la régularisation.
* **Opérations de Topographie Fiscale (OTR)** : Utilisation des équipes de terrain pour identifier les bâtis non répertoriés (Recensement fiscal).
* **Partenariats Locaux** : Collaboration avec les mairies et chefs de quartier.

### Séquence 2 : L'E-Cadastre et l'Intégration des Systèmes

#### A. Vers l'E-Cadastre

* **Définition** : Passage à une base de données numérique unique et partagée.
* **Avantages** : Rapidité des mises à jour, traçabilité, meilleure articulation avec l'état civil.

#### B. Le SIG Foncier et son Rôle

* **Géo-Référencement** : Attribuer une coordonnée géographique à chaque parcelle.
* **Intégration des Couches d'Information** : Croisement des données Cadastre (géométrie), Fiscalité (valeur locative) et Urbanisme (zonage).
* **Sécurité des Données** : Enjeux de la sauvegarde, de l'intégrité et de la confidentialité.

### Séquence 3 : Télédétection et Innovation Technique

#### A. L'Utilisation des Images et des Drones

* **Les Images Satellites** : Rôle dans la détection des nouvelles constructions ou des extensions non déclarées, à grande échelle.
* **Les Drones (UAV)** : Utilisation pour des inspections ciblées et la production de photos/modèles 3D à très haute résolution.

#### B. L'Intelligence Artificielle (IA) et l'Évaluation

* **Détection Automatisée** : Outils IA pour l'analyse d'image signalant un changement sur une parcelle.
* **Modélisation Économétrique** : Comment l'IA pourrait affiner la Valeur Locative Cadastrale en analysant des transactions (AVM).
* **Conclusion du Module** : Synthèse de la formation et ouverture sur l'engagement de l'Inspecteur dans la modernisation de l'OTR.

## II. Conclusion et Évaluation (3 Séquences)

### Séquence 4 : Synthèse Générale du Cours

#### A. Récapitulatif du Cycle Foncier-Fiscal

* **Axe 1 : Cadre et Assiette** : Rappel des conditions d'assujettissement, des faits générateurs et des principes de l'évaluation (VLC vs. Valeur Vénale).
* **Axe 2 : Liquidation et Contrôle** : Résumé des calculs (BNI, Taux) et insistance sur les responsabilités de l'Inspecteur dans la légalité du contrôle.

#### B. Les 5 Messages Clés de la Formation

1. L'importance de la Mise à Jour Cadastrale.
2. La Rigueur Méthodologique dans le calcul de la VLC.
3. Le respect de la Procédure Contradictoire.
4. Le rôle de l'Inspecteur comme Garant de l'Équité.
5. Nécessité d'utiliser les Technologies (SIG, télédétection).

#### C. Présentation du Format d'Évaluation

* Brève présentation de la structure de l'examen final.

### Séquence 5 : Questions-Réponses et Échange d'Expériences

#### A. Session de Questions-Réponses Ouverte

* Clarification des derniers points d'incompréhension.

#### B. Échange d'Expériences (Méthode Active)

* Les stagiaires partagent des "cas pratiques" réels.
* Discussion collective sur la meilleure approche à adopter.

#### C. Collecte de Feedback

* Recueil informel des impressions sur le contenu et la méthodologie du cours.

### Séquence 6 : Évaluation Finale (Examen Écrit des Acquis)

#### A. Rappel des Consignes

* Durée : 30 minutes.
* Coefficient : 2.
* Matériel Autorisé : Préciser les règles de l'IFFD.

#### B. Structure de l'Examen (Format Type)

1. **Question Théorique Courte** : Définition et rôle du Cadastre.
2. **Question Pratique** : Étude de cas de calcul de l'Assiette (Détermination de la BNI pour une propriété mixte).
3. **Question Procédurale** : Rédaction des étapes d'une procédure de contrôle ou de la réponse à un contentieux.

#### C. Finalisation

* Remerciements et clôture officielle du module "Les taxes foncières".