# COURS DÉTAILLÉ : MODULE 1 (Partie II) - L'Assujettissement et les Exonérations

Public : Inspecteurs du Cadastre (IFFD-OTR)

Durée : 3 heures (6 séquences de 30 min)

Niveau Académique : Master (Approfondissement juridique et technique)

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

## Séquence 1 (30 min) : Le Fait Générateur et la Période d'Imposition

### Objectif Pédagogique

Déterminer l'année précise à partir de laquelle un bien doit apparaître dans la matrice cadastrale pour être imposé (principe de l'annualité fiscale).

### A. Le Fait Générateur de la Taxe (Date d'Assiette)

#### 1. Principe de l'Annualité et Règle du 1er Janvier

Le Fait Générateur est l'événement qui donne naissance à l'obligation fiscale. En matière de taxes foncières, l'imposition est annuelle et obéit à une règle simple mais intangible : **l'état du bien et la qualité du redevable sont appréciés au 1er janvier de l'année d'imposition.**

* **L'Impôt Est Établi pour l'Année Entière** : Qu'un événement (vente, démolition) se produise le 2 janvier ou le 31 décembre, la taxe pour l'année en cours reste due par celui qui était propriétaire au 1er janvier.
* **Conséquence Pratique : Transferts de Propriété** :
  + **Redevable Légal (Fisc)** : C'est le propriétaire au 1er janvier qui est légalement inscrit au rôle pour l'année entière. L'OTR poursuit ce redevable en cas de non-paiement.
  + **Redevable Conventionnel (Notariat)** : Dans la pratique notariale, l'acte de vente prévoit généralement une clause de répartition ou de remboursement de la taxe entre le vendeur (propriétaire au 1er janvier) et l'acheteur. Cependant, cette clause est inopposable à l'Administration Fiscale.

#### 2. Conséquences de l'Événement sur le Cadastre

L'Inspecteur du Cadastre doit appliquer la règle du 1er janvier pour la mise à jour de l'assiette. Le bien n'est pris en compte qu'à partir de l'année suivant l'événement.

* **Nouvelles Constructions (IB)** :
  + Si l'achèvement (état de pouvoir être habité) intervient le 15 juin N, la nouvelle propriété ne devient imposable que l'année $\mathbf{N+1}$.
* **Démolitions ou Changements d'Affectation** :
  + Si une démolition (ou un changement d'affectation modifiant l'assiette) est réalisée en novembre N, le bien reste imposé selon son ancienne valeur pour l'année N. La modification de la VLC ou l'annulation de l'impôt ne prend effet qu'à compter de l'année $\mathbf{N+1}$.
* **Principe de Permanence de l'Assiette** : Ce décalage d'une année assure la stabilité des rôles fiscaux et du système informatique d'assiette.

## Séquence 2 (30 min) : Les Personnes Imposables (Le Contribuable)

### Objectif Pédagogique

À la fin de cette séquence, l'Inspecteur sera capable d'identifier le redevable légal à inscrire sur le rôle (ou la matrice cadastrale), ce qui est essentiel pour le recouvrement.

### A. Les Redevables de Droit Commun (Assujettissement personnel)

Le redevable est celui qui a la jouissance du bien au 1er janvier.

#### 1. Le Propriétaire et l'Usufruitier

* **Le Propriétaire** : Titulaire du droit de propriété (droit réel le plus complet : *usus, fructus, abusus*). Il est redevable de la taxe, qu'il occupe le bien ou le loue.
* **L'Usufruitier (Cas de Démembrement)** : L'Usufruitier jouit de l'usage (*usus*) et des fruits (*fructus* - les loyers), tandis que le nu-propriétaire ne conserve que l'aliénation (*abusus*).
  + **Règle Fiscale** : En vertu de la doctrine et des principes de l'impôt réel, c'est l'**usufruitier** (celui qui perçoit les revenus potentiels) qui est redevable de la taxe foncière.
  + *(Référence Académique : SCHMIDT & KORNPROBST)* : La personne qui doit supporter la charge fiscale est celle qui bénéficie du revenu tiré du bien.

#### 2. Les Assimilés

Sont également assujettis comme des propriétaires :

* **Le Preneur à Bail Emphytéotique ou à Construction** : Ces baux de très longue durée (souvent 18 à 99 ans) confèrent au preneur des droits quasi-similaires à la propriété, justifiant l'imposition à son nom.
* **Le Titulaire d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du Domaine Public** : Si cette autorisation confère au titulaire des droits réels sur les constructions édifiées (AOT constitutive de droits réels).

### B. Cas Particuliers (Gestion de la Fiche D'Imposition)

* **Indivision** : Lorsque plusieurs personnes sont copropriétaires sans qu'il y ait eu partage (succession, achat en commun).
  + **Règle Fiscale** : L'impôt est établi au nom des indivisaires ou, dans la pratique de l'OTR, au nom du gérant ou de l'un d'eux, mentionné comme "Monsieur X et Indivisaires". L'OTR a le droit de poursuivre l'un ou l'autre pour la totalité.
* **Sociétés Civiles Immobilières (SCI)** :
  + La SCI a la personnalité morale. C'est la **société** (personne morale) qui est le propriétaire légal du bien et qui est donc inscrite au rôle et redevable de la taxe. L'imposition n'est pas faite au nom des associés.

## Séquences 3 & 4 (60 min) : Le Champ d'Application (Les Biens Imposables)

### Objectif des Séquences

Maîtriser la distinction formelle et pratique entre les Immeubles Bâtis (IB) et Non Bâtis (INB), car l'assiette et les taux applicables sont fondamentalement différents.

### A. Les Immeubles Bâtis (IB) - TFPB (Assiette VLC)

L'imposition à la TFPB requiert la réunion de deux critères juridiques : la **fixité** et la **permanence** de la construction.

#### 1. Critère de la Construction Fixée au Sol et Permanente

Sont considérées comme IB :

* **Toute construction fixée au sol de façon stable** : Maisons, bâtiments, usines, immeubles de bureaux, hangars, etc.
* **Les constructions accessoires** : Piscines, vérandas closes, caves, garages, même les fondations d'une construction inachevée mais présentant une utilité.
  + *Cas pratique* : Un abri précaire et facilement déplaçable (ex: tentes de marché) n'est généralement pas un IB. Une fondation en béton pour une future usine l'est.

#### 2. L'Obligation Déclarative et le Rôle du Cadastre

* **L'Obligation** : Tout propriétaire qui réalise une construction neuve ou une addition de construction est tenu de faire une **déclaration** auprès de l'OTR (Cadastre) dans un délai légal (ex: 90 jours après l'achèvement).
* **Rôle de l'Inspecteur du Cadastre** : La mission de l'Inspecteur est de vérifier la conformité de l'état physique réel du bien (mesure, description, achèvement) avec la déclaration. C'est le fondement du **Contrôle d'Assiette** (cf. Module 4).

### B. Les Immeubles Non Bâtis (INB) - TFPNB (Assiette Valeur du Sol)

Les INB sont définis par exclusion et regroupent principalement les terrains.

#### 1. Définition et Exemples Concrets

Sont considérés comme INB :

* **Les Terres Agricoles** : Champs, vignobles, pâturages, bois, forêts.
* **Les Terrains à Bâtir** : Terrains nus situés en zone urbanisable ou urbanisée et qui n'ont pas encore fait l'objet de construction.
* **Les Sols Spécifiques** : Carrières, mines (sauf si soumises à une autre imposition spécifique), étangs.

#### 2. Le Cas du Sol des Constructions (Critère de l'Unité Fiscale)

* **Règle Fondamentale** : Le sol sur lequel est édifiée une construction (IB) ainsi que les dépendances immédiates nécessaires à cette construction (cour, jardin d'agrément attenant) sont considérés comme des **dépendances du Bâti** et sont imposés sous le régime de la **TFPB** (même assiette, même taux).
* **Distinction** : Seuls les terrains qui n'ont aucun lien fonctionnel avec une construction bâtie sont imposés à la TFPNB.
  + *(Référence Académique : SCHMIDT & KORNPROBST)* : On cherche à éviter la double imposition du sol.

## Séquences 5 & 6 (60 min) : Les Règles Communes d'Exonération

### Objectif des Séquences

Savoir appliquer les exonérations conformément au droit (CGI) et développer la capacité à détecter les usages abusifs ou les prolongations injustifiées sur le terrain (Contrôle).

### A. Les Exonérations Permanentes (Critère d'Affectation)

Les exonérations permanentes sont prévues par le CGI (Article X) et sont accordées en fonction de la nature ou de l'affectation du bien, considéré comme remplissant une mission d'intérêt général.

* **Propriétés Publiques** :
  + **Critère** : Exonération pour les propriétés appartenant à l'État ou aux Collectivités Territoriales et affectées à un service public (ex: bureaux de l'OTR, écoles publiques, hôpitaux publics).
  + **Vigilance** : Si l'État loue l'immeuble à un tiers, l'exonération saute (sauf exceptions).
* **Propriétés à but Non Lucratif** :
  + Sont exonérés les immeubles destinés aux **cultes** (mosquées, églises, temples) ou aux **œuvres de bienfaisance/enseignement public** (sous condition de non-lucrativité et d'affectation exclusive).
* **Terres Agricoles** : Les terrains servant exclusivement à la culture ou à l'élevage sont souvent exonérés (ou soumis à des conditions fiscales très légères) pour des raisons de politique économique.

#### Rôle de l'Inspecteur (Vérification de l'Usage)

L'Inspecteur doit s'assurer que l'usage réel du bien correspond bien à l'affectation déclarée. Un bâtiment exonéré comme "culte" mais loué pour des activités commerciales doit être réintégré à l'assiette.

### B. Les Exonérations Temporaires (Critère d'Encouragement)

Les exonérations temporaires sont des mécanismes d'incitation à l'investissement, souvent modulées par la Loi de Finances Annuelle.

* **Exemple Classique : Constructions Neuves (TFPB)** :
  + Un allègement est accordé pour les constructions neuves à usage d'habitation ou industriel (ex: exonération de 5 ans ou 10 ans).
  + **Point de Départ** : Le délai d'exonération court à partir de l'année suivant celle de l'achèvement du bien (cohérence avec le Fait Générateur).
* **Procédure** : L'octroi de l'exonération temporaire n'est **pas automatique**. Le propriétaire doit déposer une **déclaration spécifique d'achèvement** dans le délai légal imparti.
* **Rôle du Cadastre** : L'Inspecteur valide la date d'achèvement et s'assure que l'exonération est appliquée pour la durée exacte prévue par la loi, sans prolongation abusive.

### Exercice Pratique n°1 (Synthèse I & II)

**Consigne** : À partir d'un extrait de matrice cadastrale (fictive) contenant les informations suivantes :

1. **Parcelle A** : Maison de ville louée. Propriétaire : M. Z (usufruitier). Achat en juin N.
2. **Parcelle B** : Terrain nu classé "Zone Industrielle" par le Plan d'Urbanisme. Déclaration faite par une SCI.
3. **Parcelle C** : Nouveau bâtiment achevé en septembre N-1, affecté à l'enseignement privé, mais louant une salle à une association caritative.

**Tâche** :

* Identifier le redevable légal au 1er janvier N+1 pour chaque parcelle.
* Qualifier le bien (IB/INB).
* Déterminer si une exonération s'applique.
* Justifier par la règle du Fait Générateur et la nature du redevable.