

ÉVALUATION CADASTRALE AU TOGO : États des lieux et perspectives

Sitsopé KOUNETSRON, Inspecteur du cadastre

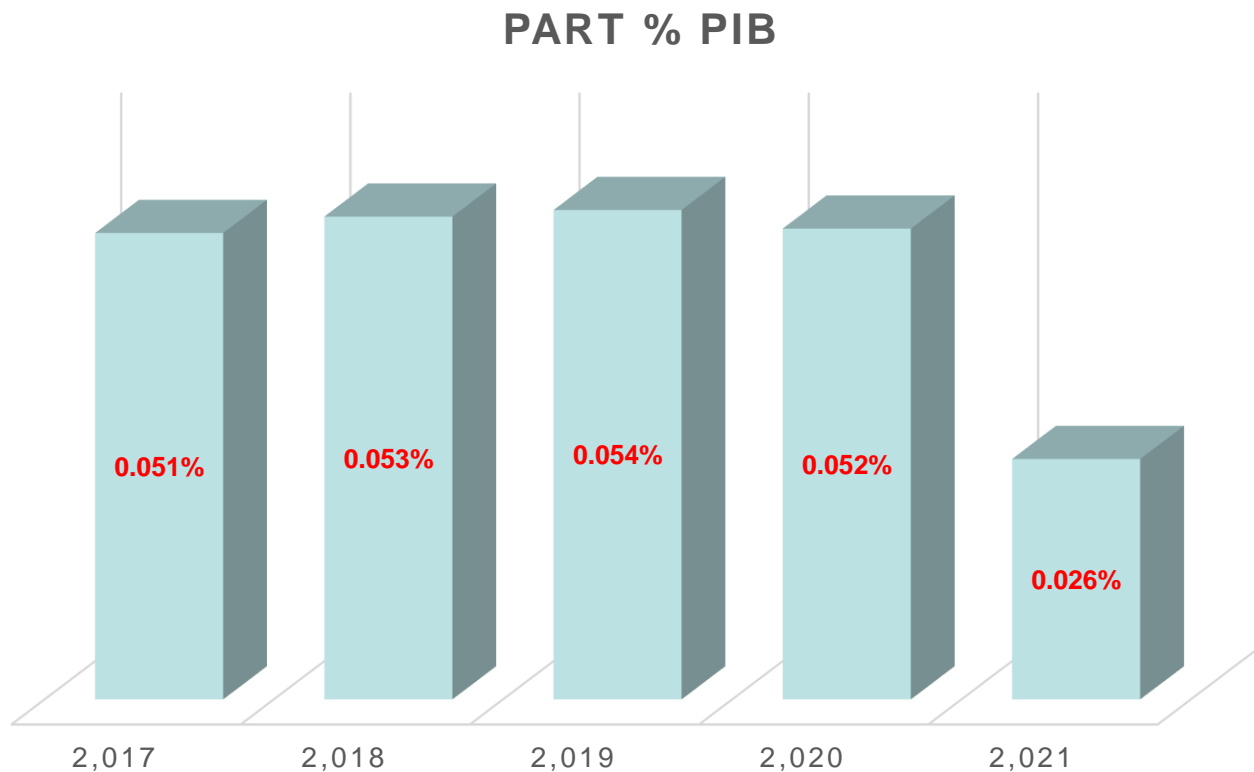
22 mars 2023 – ATELIER ATI & LOGRI

FÉDÉRER POUR BATIR

www.otr.tg

INTRODUCTION

- Evolution de rapport de l'impôt foncier au PIB depuis de 2017 à 2021



INTRODUCTION

- Hypothèses
 - ✓ L'assiette fiscale est rétrécie
 - ✓ Un souci de mobilisation des recettes
 - ✓ Il y a un soucis dans l'évaluation cadastrale
- Un aperçu de l'historique du cadastre togolais
 - ✓ Succession historique des régimes fonciers
 - ✓ Code foncier et domanial

SYSTÈME D'ÉVALUATION FONCIÈRE EN VIGUEUR

Les méthodes d'évaluation selon le code:

Article 271 CGI:

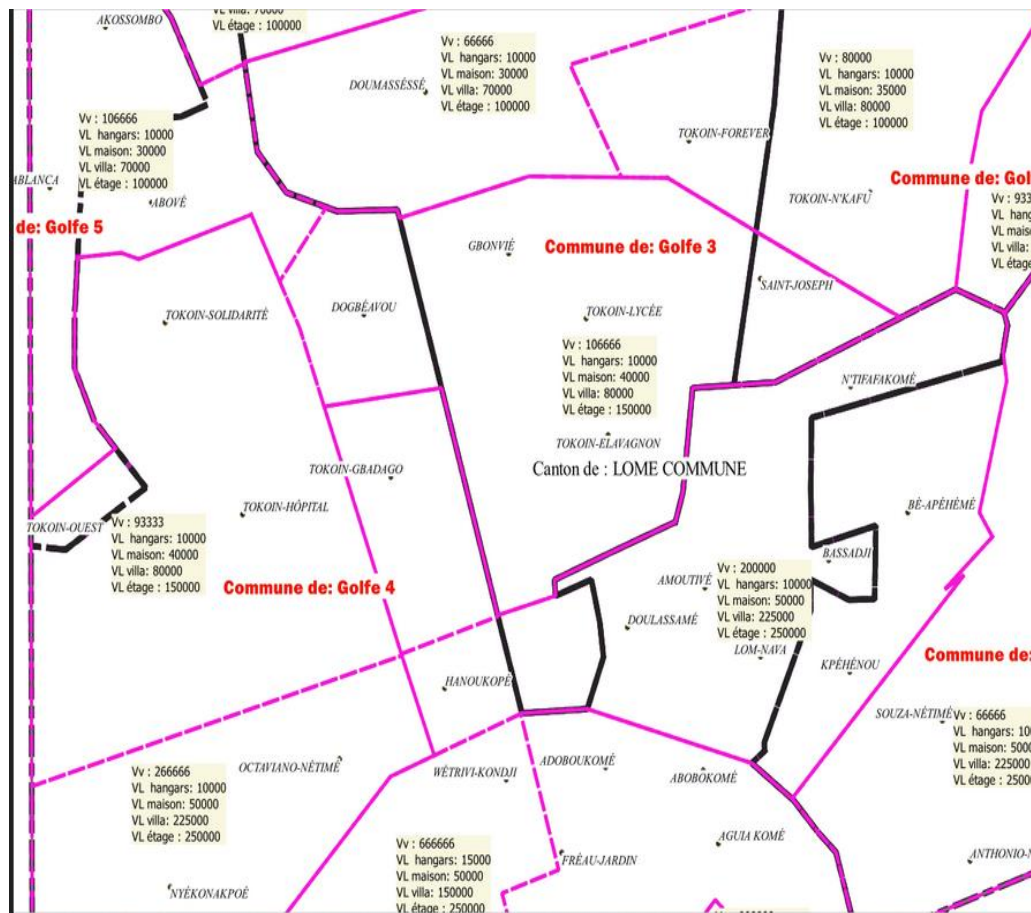
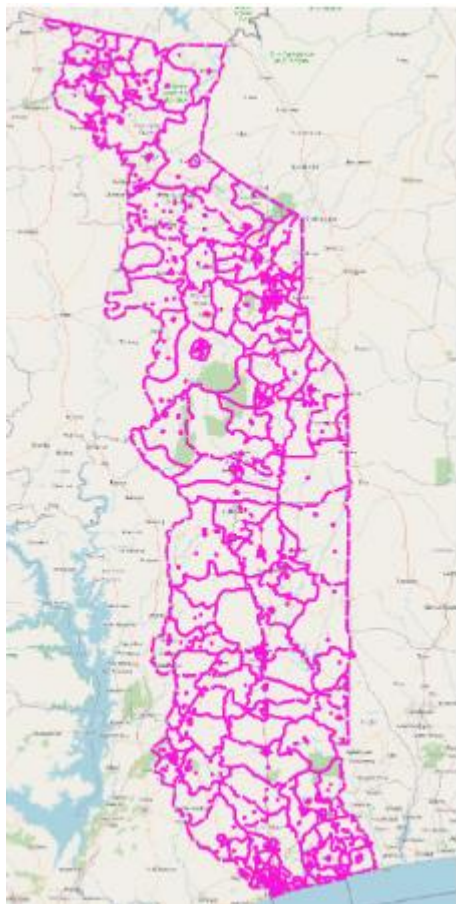
- Evaluation par bail
- Evaluation par comparaison
- Evaluation par appréciation directe

SYSTÈME D'ÉVALUATION EN VIGUEUR

Méthode d'évaluation actuelle: Création des zones tarifaires

- Enquêtes immobilières au plan national
- Traitement et création des zones tarifaires
 - Homogénéité local des prix
 - Les bâtis sont organisés par types
 - Coefficient d'ajustement
- 595 zones tarifaires

Méthode d'évaluation actuelle: Création des zones tarifaires



Les principaux défis :

- Mise à jour
- Adressage des propriétés
- Permis de construire

LES DÉFIS

Les principaux défis des services du cadastre :

- Insuffisance d'inspecteurs de cadastre et de géomaticiens dans les services du Cadastre
- Inexistence d'un plan parcellaire cadastral fiable de l'intérieur du pays
- Insuffisance de logiciels et d'équipements topographiques

LES DÉFIS

En bref:

- La subjectivité du système
- Problème d'équité: Un modèle basé sur la moyenne et n'incluant pas les réalités individuelles des immeubles
- Manque de mécanisme de mise à jour des évaluations
- Manque d'outils pour une appréciation directe de l'immeuble

La confection d'un plan fiscal

- Depuis 2007, des efforts d'informatisation du cadastre sont faits mais les supports numérisés des plans disponibles ne sont pas exhaustifs.
- Ceux-ci sont muets en termes de bâtiments et d'informations littérales utiles à une fiscalité foncière optimale.



La création des locaux de référence et locaux types

Pour tenir compte de :

- La nature équitable de la taxe
- La nature locale de l'impôt foncier
- Du rôle possible des communes ;

➡ procéder à une étude monographique dont les finalités sont:

- ✓ D'identifier les différents types de locaux existants
- ✓ De faire une classification claire des locaux.

- Poursuivre les réformes engagées du cadastre pour atteindre une évaluation optimale des biens fonciers
- Un potentiel foncier en sous exploitation
 - ✓ Non seulement faut il bien évaluer mais comment mobiliser l'impôt foncier
- Opportunité que constitue ce séminaire
 - ✓ Apprendre des expériences d'ailleurs

MERCI POUR VOTRE ATTENTION