



MINISTRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

SIMPLIFICATION DE LA TAXE FONCIERE UNIQUE (TFU)/FONCIER BÂTI

Charles Constant N. YEHOUEYOU

Directeur de la Planification Stratégique et des Etudes

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

cyehouenou@finances.bj



Mars 2023

1

Introduction

2

Contexte, justification et objectifs de la réforme TFU

3

Approche méthodologique

INTRODUCTION

- Les impôts fonciers constituent une source de taxation importante largement inexploitée
- Au Bénin, sur la période 2018 à 2021, la Taxe Foncière Unique représentait en moyenne, en terme de recette seulement:
 - **0,08% du PIB** (largement en dessous de la moyenne en Afrique
 - **0,22% du PIB selon une étude de la Banque Mondiale réalisée en 2017** portant sur l'analyse de la mobilisation des recettes fiscales ;
- La sous-mobilisation des recettes de TFU est fortement liée au niveau élevé d'incivisme fiscal quelque fois tributaire d'un processus de liquidation très complexe.

CONTEXTE Et JUSTIFICATION : la TFU au Bénin (1/4)

- ✓ La taxe foncière unique (TFU) est une contribution annuelle sur les propriétés foncières bâties et non bâties, sises au Bénin ;
- ✓ Le mode de calcul de la TFU est basé sur **l'application d'un taux à la valeur locative** (taux qui diffère d'une Commune à un autre selon que la Commune dispose d'un registre foncier Urbain ou non) ;
 - **4 à 8% pour les communes RFU ;**
 - **15 à 30% pour les communes hors RFU** (avec un abattement de 40% pour les maisons et 50% pour les usines)
- ✓ La valeur locative est le prix que le propriétaire retire de ses immeubles lorsqu'il les donne à bail ou, s'il les occupe lui-même, celui qu'il pourrait en tirer en cas de location, (souvent inconnue et difficile à déterminer) ;

CONTEXTE ET JUSTIFICATION : LA TFU AU BÉNIN (2/4)

Trois méthodes pour la déterminer :

- ✓ **Moyen de baux authentiques** ou de locations verbales passées dans les conditions normales;
- ✓ Etablie **par comparaison** avec les locaux dont le loyer aura été régulièrement constaté ou sera notoirement connu (en l'absence d'actes de l'espèce);
- ✓ **Par voie d'appréciation directe**. Souvent contesté des contribuables, ne reflète pas souvent la réalité des immeubles. Peut différer pour deux immeubles de même consistance.
 - ✓ Ceci dénote d'un traitement différencié des contribuables face à la loi fiscale pour la détermination de la TFU
 - ✓ La taxe est souvent contestée par les contribuables, ne reflète pas souvent la réalité des immeubles. Peut différer pour deux immeubles de même consistance dans la même zone.

CONTEXTE ET JUSTIFICATION (3/4)

DIAGNOSTIC DU SYSTÈME ACTUEL DE TARIFICATION

- ✓ Les différents éléments de base rentrant dans la détermination de la valeur locative sont **complexes, subjectifs** et ouvrant la porte à toutes sortes **d'abus et de corruption**
- ✓ **Absence de cohérence** entre les valeurs locatives d'un bâtiment à un autre ;
- ✓ Absence de consentement à l'impôt due à la faible transparence et à la faible compréhension des méthodes de détermination du montant de la taxe
- ✓ Problème d'adressage et de localisation des contribuables ; (Enquêtes fiscales non actualisées par endroit)
- ✓ Un impôt insoutenable pour le contribuable car ne reposant pas sur la durée moyenne de vie d'un bâtiment d'habitation

Objectifs visés :

- Simplification ;
- Transparence ;
- Justice et équité fiscale ;
- Compréhension et adhésion du contribuable ;
- Télépaiement des impôts locaux notamment la TFU/Foncier Bâti ;
- Amélioration du civisme fiscal (TFU/Foncier Bâti) ;
- Elargissement de l'assiette fiscale et amélioration du rendement de la TFU/FB.

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE (1/5)

1^{ère} étape : Organisation d'un atelier de réflexion avec les acteurs et experts

- ✓ La DGI appuyée par la GIZ avait organisé un atelier de réflexion sur la TFU à Cotonou les 02 et 03 décembre 2021.
- ✓ Recommandations:: utilisation des valeurs de construction des bâtiments pour la détermination des valeurs locatives suivant une approche zonage
- ✓ Cette approche garantit l'équité et la justice fiscale

2^{ème} étape : Travaux techniques :

- ✓ Quatre grandes phases :
 - Catégorisation des communes et des zones suivant le niveau de développement;
 - Identification des valeurs de construction à partir des rapports d'enquête foncières ;
 - Estimation de la valeur locative ;
 - Elaboration et évaluation de différents scénarii d'imposition de la TFU/FB

❖ Catégorisation des communes et des zones suivant le niveau de développement

1er Groupe

- Cotonou, étant la capitale économique, elle est sans nul doute, la commune ayant le niveau de développement le plus élevé

2eme Groupe

- Porto-Novo et Parakou compte tenu de leur statut et Abomey-Calavi à cause de son niveau de développement actuel ;

3e Groupe

- Communes abritant les chefs-lieux de département

4e Groupe

- Autres communes

❖ Estimation de la valeur locative

- ✓ L'estimation de la valeur locative intègre la durée d'amortissement des bâtiments.
- ✓ La durée de vie d'un immeuble d'habitation est comprise entre 30 et 50 ans pour l'équivalent d'un taux de dépréciation de 2% à 4%.
- ✓ **Valeur Locative = Valeur de construction * 3,5% Contre 5% jusqu'en 2021.**



❖ **Scenario**

- ❖ **Taxation par m² de la superficie au sol de chaque bâtiment ;**

❖ **Avantages**

- ❖ **Simple et équitable ;**

❖ **limite**

Risque de sous-déclaration de la superficie au sol de chaque bâtiment par les propriétaires fonciers

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE (5/5)

- ✓ Organisation d'un atelier de restitution et de validation des résultats des différents travaux sur la TFU
- ✓ Des équipes ont été constituées pour l'élaboration des outils de mise en œuvre de la réforme.
- ✓ Les outils et le mécanisme de collecte des données sont validés et les résultats des simulations avec les impositions de l'année antérieure sont présentés.
- ✓ le document projet de la réforme est rédigé et un cadre de suivi et évaluation de la réforme est mis en place

CONCLUSION (1/2)

- ❖ Le double-défi est **d'aboutir à une tarification abordable** pour le contribuable selon sa zone, son type de bâtiment et permettant d'améliorer le niveau de civisme fiscal afin d'aboutir à une amélioration du niveau des recettes ;
- ❖ Ainsi, **une grille de la TFU applicable par zone d'habitation est disponible** et sera largement diffusée au public qui pourra la consulter en ligne à sa guise ;
- ❖ Cette **réforme facilitera** aussi à terme **le télépaiement** et une meilleure gestion de la TFU/FB ;

CONCLUSION (2/2)

- ❖ Une **bonne communication** autour de la réforme devrait permettre à l'ensemble des acteurs (agent de la DGI et contribuables) d'y adhérer.
- ❖ **L'actualisation des registres fonciers urbains** à travers les enquêtes complémentaires et ciblées des nouvelles zones ayant **connu un développement urbain accéléré est indispensable** dans la vision d'élargissement de l'assiette ;
- ❖ Aussi, **la réalisation des cadastres ou le déploiement d'un plan d'adressage simplifié** dans les zones dépourvues de RFU constitue des axes stratégiques pour améliorer la gestion actuelle de la TFU.

MERCI DE VOTRE AIMABLE ATTENTION



Mars 2023