

constructions, les reconstructions et les additions de constructions d'immeubles ou parties d'immeubles affectés à un usage commercial, industriel ou professionnel bénéficient du non-paiement de la Taxe Foncière sur les PB pendant une durée de deux (02) ans. Ceux affectés à l'habitation bénéficient du non-paiement de la Taxe Foncière sur les PB pendant une durée de cinq (05) ans.

- Les conversions de bâtiment rural en maison d'habitation locative ou usine bénéficient d'une exonération temporaire de cinq (05) ans à partir de l'année suivant celle de l'achèvement des travaux de conversion.

7. QUELS SONT LES BASES ET LES TAUX DES TF ?

Les modes de calcul des Taxes Foncières diffèrent selon qu'il s'agit d'immeubles bâtis ou non bâtis :

- **la TFPB**

Pour les propriétés bâties, le montant de la Taxe Foncière est déterminé par l'application d'un taux de **15 % sur la moitié (50%) de la valeur locative cadastrale de l'immeuble au 1er janvier de l'année d'imposition.** Ce taux est sensiblement revu à la baisse à concurrence de **4%** en ce qui concerne les propriétés bâties à usage d'habitation, effectivement occupés par leurs propriétaires, les ascendants ou descendants directs de ces propriétaires mais dont la valeur locative cadastrale annuelle est supérieure à un million deux cent mille (1 200 000) francs CFA.

- **la TFPNB**

Pour les propriétés non bâties, le montant de la Taxe

Foncière est déterminé par l'application d'un taux de **2% sur la valeur vénale de l'immeuble au 1er janvier de l'année d'imposition**, valeur vénale déterminée par les services chargés du cadastre.

8. QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR OBTENIR UNE RÉDUCTION (DÉGRÈVEMENT) DE LA TFPB ?

Les Contribuables peuvent obtenir la réduction de la TFPB en cas de vacance ou d'inexploitation d'un immeuble à usage commercial ou industriel à partir du 1er 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.

Pour bénéficier de cette réduction, trois (03) conditions sont nécessaires : l'inexploitation doit être indépendante de la volonté du Contribuable, elle doit durer au moins trois (03) mois et elle doit affecter soit la totalité de l'immeuble soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée.

Néanmoins en cas de destruction totale ou partielle ou démolition volontaire en cours d'année de leurs immeubles, les propriétaires peuvent demander le dégrèvement de la Taxe Foncière correspondante.

NB : Le produit des Taxes Foncières est reversé à 50% (à moitié) aux Collectivités locales pour la satisfaction des besoins des populations à la base.



LES TAXES FONCIERES (TF)

(Art 257 - 287 du CGI et du LFP)

1. QU'EST-CE LA TAXE FONCIERE ?

La Taxe Foncière est une taxe instituée au profit de l'Etat et des Collectivités locales, due sur les propriétés (immeubles) bâties et non bâties.

Ainsi nous avons la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB)

2. QUI SONT CEUX QUI DOIVENT PAYER LES TAXES FONCIÈRES ?

Tous les propriétaires, ainsi que tous ceux qui jouissent et perçoivent des revenus provenant d'immeubles bâtis ou non bâtis sont redevables des Taxes Foncières (TF) sauf exonération expresse.

Sont également redevables des Taxes Foncières, les personnes qui font un bail d'immeuble sur une durée très longue (près de 20 ans et plus) avec pour obligation d'opérer les éventuelles réparations et de payer un montant modique en guise de loyer, ainsi que les preneurs de bail à construction ou à réhabilitation.

3. QUELS SONT LES IMMEUBLES IMPOSABLES À LA TFPB ?

Au nombre d'immeubles bâtis nous pouvons citer : les propriétés bâties sises au Togo ; les installations destinées à abriter des personnes ou des biens et assimilés à des constructions telles que les ateliers, hangars et bâtiments industriels de toute nature ; les installations de stockage telles que les réservoirs, cuves, silos, trémies, gazomètres ou châteaux d'eau à l'exclusion des matériels de stockage qui en raison de leurs dimensions et des conditions de leur assemblage peuvent être déplacés sans faire appel

à des moyens de levage exceptionnels ; les ouvrages d'art et les voies de communication à usage privé ou des établissements industriels ; les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie même s'ils sont retenus par des amarres ; les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions ; les terrains cultivés employés à un usage commercial ou industriel tels que chantiers, lieux de dépôt de marchandises et autres emplacements de même nature, soit que le propriétaire les occupe, soit qu'il les fasse occuper par d'autres à titre gratuit ou onéreux, les terrains sur lesquels sont édifiées des installations n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe ; les terrains cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle par panneaux-réclame, 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.

4. QUELS SONT LES IMMEUBLES IMPOSABLES À LA TFPNB ?

Sont imposables au titre de 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.

5. QUI SONT DISPENSÉS DU PAIEMENT DES TAXES FONCIÈRES ?

L'Etat, les Préfectures, les Communes, les Etablissements et les Organismes publics exerçant un service public, le corps diplomatique et consulaire accrédité auprès du gouvernement togolais, les entités scolaires ou universitaires, les entités religieuses, les entités d'assistance médicale ou sociale, les sociétés mutualistes agréées par l'autorité de tutelle, les propriétaires d'immeubles d'habitation personnelle dont la valeur locative annuelle est inférieure à un million deux cent mille (1 200 000) francs CFA, les propriétaires d'immeubles ruraux et les propriétaires des domaines affectés à la culture maraîchère, florale (fleurs) ou fruitière ou pour la production de plants ou semis, ne payent pas les Taxes Foncières.

6. EN QUOI CONSISTE LES EXONÉRATIONS TEMPORAIRES DE LA TFPB ?

Bien que l'on soit assujéti au paiement de la Taxe Foncière en matière de propriétés bâties, on peut bénéficier des exonérations sur une certaine durée si l'on présente un permis de construire, soit si l'on souscrit auprès des services chargés du cadastre dans le délai de quatre (04) mois à partir du jour de l'ouverture des travaux, une déclaration indiquant la nature du nouveau bâtiment, sa destination, sa superficie, la désignation des documents cadastraux ou fonciers du terrain sur lequel il doit être construit, déclaration devant être appuyée d'un plan sommaire ou d'un croquis coté. L'on est également tenu de faire une déclaration de fin de travaux dans les quatre (04) mois de l'achèvement des travaux.

Cette condition étant remplie, les nouvelles