



# Evaluation des biens aux fins de l'impôt foncier

Nyah Zebong, Paul Fish et Wilson Prichard

## Introduction

L'amélioration des procédures d'évaluation des biens immobiliers est au cœur des efforts de perfectionnement de l'efficacité globale de la fiscalité foncière. La fiscalité foncière efficace est impossible sans évaluation foncière efficace. En pratique, cependant, les listes d'évaluation à travers la grande partie de l'Afrique sont incomplètes et sont largement dépassées. Par conséquent, elles réduisent de façon drastique les recettes potentielles de l'impôt foncier. Ceci s'explique, au moins en partie, par la fonction de l'histoire: la plupart des modèles d'évaluation en usage sur le continent ne reflète pas les meilleures pratiques et apprentissages à l'échelle locale, mais sont des vestiges hérités des systèmes coloniaux qui ne répondent plus convenablement aux besoins locaux.

Le besoin de modernisation est urgent, mais le progrès est lent. Une réforme efficace doit considérer deux vastes questions: (i) dans quelle mesure la valeur marchande ou les caractéristiques physiques du bien immobilier devraient-elles être la base de l'évaluation ? et (ii) quel organe gouvernemental devrait être responsable de l'évaluation et comment devrait-elle être organisée ? Les réponses

à ces questions peuvent varier d'un pays à l'autre. Cependant, on s'accorde de plus en plus à reconnaître que le besoin principal dans la plupart des pays est de simplifier les procédures d'évaluation existantes, de mieux les aligner aux réalités de marchés immobiliers locaux sous-développés et à la capacité administrative limitée.

## Les défis pour assurer une évaluation efficace en Afrique

Les débats sur l'évaluation immobilière commencent souvent par des modèles idéalisés d'impôt foncier. Cependant, il est plus fructueux de commencer par une compréhension des défis uniques d'une évaluation efficace en Afrique. Ceci peut orienter vers des modèles d'évaluation qui sont en mesure de répondre aux besoins du continent.

*Conceptualisation et valeur de mesure* : dans la plupart de contextes africains, les marchés immobiliers sont à la fois sous-développés et opaques, particulièrement hors des villes capitales. Cela pose des défis qui sont à la fois pratiques et conceptuels. Quand les marchés immobiliers sont sous-développés, il y a peu de données de vente sur lesquelles les évaluations peuvent être faites. Par conséquent, il est nettement plus difficile

**Initiative pour la Taxe Foncière en Afrique (APTI) – Soutenir un programme de recherches robuste et politiquement pertinent pour stimuler une utilisation plus large de régimes d'impôts fonciers plus efficaces en Afrique**

d'attribuer des évaluations immobilières précises. Les possibilités d'abus sont plus grandes et il est fort probable que ces évaluations soient contestées. Dans les zones périurbaines et rurales où les marchés immobiliers sont presque inexistant, l'idée d'une valeur marchande peut être essentiellement théorique. Il peut ne pas y avoir de possibilité réaliste de vendre le bien immobilier en raison par exemple de l'absence de la demande, de titres fonciers contestés ou incertains ou encore de propriétés foncières collectives. Ceci peut entraîner de vifs désaccords sur une évaluation adéquate aux fins de l'impôt foncier, et dans certains cas, d'énormes disparités entre la valeur théorique d'un bien immobilier et la capacité réelle du contribuable à payer.

*L'établissement des titres de propriété et les questions de propriété.* L'impôt foncier efficace exige généralement la clarté sur la propriété du bien immobilier. Mais ceci est ambigu dans la plupart des pays où les registres cadastraux sont incomplets, hautement contestés ou détenus par des communautés.

Dans les zones urbaines, ceci s'illustre parfois par de multiples revendications concurrentes de droit de propriété - ou par la simple absence de propriété dans les habitats plus informels. Dans les zones de propriété foncière collective, ceci permet une occupation à long terme du terrain, mais pas un titre officiel de propriété. Dans les deux cas, taxer l'occupant effectif du terrain est une alternative possible à la taxation du propriétaire. Cependant, ceci soulève ses propres questions: imposer l'occupation plutôt que la propriété élimine le rôle possible de l'impôt foncier comme impôt sur la fortune et défavorise potentiellement (généralement les citoyens moins fortunés) les locataires.

*La complexité institutionnelle et les contraintes de capacité :* la plupart des pays africains ont hérité de structures institutionnelles complexes d'administration de l'impôt foncier, qui ont posé une barrière supplémentaire à une mise en œuvre effective. Trois questions semblent être relativement communes :

1. Beaucoup de pays ont des agences séparées, chargées du cadastre et de l'évaluation foncière, qui ne partagent pas les données

de manière efficace, ce qui, par conséquent, complique les efforts d'évaluation.

2. Dans d'autres endroits, des changements apportés aux méthodes d'évaluation complexes existantes ont été bloqués par les directions centrales d'évaluation, très attachées aux pratiques existantes, ou par les autorités gouvernementales qui ont insisté sur une interprétation étroite des lois existantes (souvent établies dans la période coloniale).
3. Dans d'autres domaines encore, des efforts pour étendre la capacité d'évaluation au niveau infranational ont parfois été bloqués par les ministères du gouvernement central ou les directions d'évaluation intéressées par le maintien du statu quo.

## Les modèles d'évaluation

Ces défis de l'évaluation de la propriété foncière en Afrique ont compliqué la mise en application des modèles de l'impôt foncier hérités des autorités coloniales, et ont généré des intérêts croissants dans les modèles alternatifs.

Les systèmes basés sur le prix du marché sont dominants dans les anciennes capitales coloniales, et dans une grande partie de l'Afrique. Ils cherchent à estimer le prix qu'un acheteur disposé et informé paierait à un vendeur informé et disposé, ou, alternativement, ont essayé d'estimer la valeur locative potentielle du bien immobilier.

Les principaux avantages de tels systèmes sont :

- Ils sont souvent conçus pour placer le plus lourd fardeau de l'impôt foncier sur les propriétés foncières les plus chères.
- De manière générale, les marchés fonciers dictent quelles sont les propriétés foncières les plus chères.
- Là où les marchés immobiliers sont actifs, les évaluations foncières – et les recettes tirées de l'impôt foncier - devraient augmenter avec les cours du marché.
- Cependant, les systèmes fondés sur la valeur marchande se sont souvent avérés problématiques en Afrique :

- Dans la plupart des villes africaines, les marchés sont peu développés et il est difficile de trouver des opérations comparables quand elles ne sont pas tout simplement inexistantes.
- Même là où il y a des opérations de marché, les prix déclarés sont souvent sous-estimés pour éviter d'autres formes de droits de succession.
- Beaucoup de pays sont confrontés à une grave pénurie d'évaluateurs qualifiés pour gérer le nombre et la fréquence d'évaluations nécessaires.
- En l'absence de marchés immobiliers actifs, il est possible que les évaluations soient ouvertes à la complicité ou à la corruption entre les assesseurs et les propriétaires.
- Il est plus probable que les évaluations soient contestées et puissent faire l'objet d'un appel par les contribuables qui trouve peu de transparence pour évaluer leur justesse.

*Les approches basées sur la superficie* qui utilisent la superficie du terrain ou des immeubles pour évaluer la base de l'impôt foncier ont été sur le plan historique la principale alternative.

Leurs principaux avantages ont été les suivants :

- Elles ont une base imposable hautement transparente et facile à vérifier.
- La base imposable de la propriété peut être facilement mise à jour en utilisant une formule standard.
- Elles sont en général assez justes, basées sur la taille du terrain ou de la propriété.

Ces approches ont cependant révélé deux grands inconvénients :

1. elles échouent dans l'incorporation adéquate des aspects qualitatifs des immeubles, ce qui limite l'équité de manière significative. Ceci est une préoccupation particulière en dehors des grandes villes où les maisons vieilles et non aménagées sont parfois grandes en superficie ou occupent de grands terrains.
2. Les autorités administratives sont responsables des ajustements des évaluations vers le haut au fil du temps

.....

“ Alors que les évaluations fondées sur la valeur marchande et sur la superficie restent dominantes en Afrique, les envisagent de plus en plus les méthodes hybrides simplifiées conçues pour être à la fois équitables et faisables sur le plan pratique. ”

.....

pour assurer l'abondance des recettes. Ces ajustements annuels peuvent être difficiles sur le plan politique.

Alors que les évaluations fondées sur la valeur marchande et sur la superficie restent dominantes en Afrique, les gouvernements envisagent de plus en plus les méthodes hybrides simplifiées conçues pour être à la fois équitables et faisables sur le plan pratique. Ces méthodes hybrides commencent par une approche basée sur la superficie mais ajoute les facteurs de localisation et qualificatifs (classe, zone et construction).

Les méthodes hybrides utilisées dans certains pays sont conçues pour générer des valeurs marchandes présumées. Au Cameroun, par exemple, la valeur présumée est obtenue en multipliant la superficie par des prix de référence clairs fournis par la réglementation (classés selon la municipalité, les zones qui s'y trouvent et les caractéristiques de la propriété). Ceci peut ne pas parfaitement refléter les valeurs marchandes, mais les valeurs doivent être généralement croissantes - tout en fournissant un point de référence prédictible et commun à toutes les parties prenantes.

*Un système basé sur des points* a été adopté à un niveau local dans des pays comme la Sierra Leone et le Malawi. Cette méthode attribue des points basés sur la superficie du terrain et des immeubles, alors que les points additionnels sont attribués

pour les caractéristiques positives ou déduits pour les caractéristiques négatives de la propriété (par exemple le voisinage, les matériaux de construction, l'accès aux services et la qualité des finitions). Son principal avantage et différence par rapport aux valeurs marchandes présumées est qu'au lieu de se baser sur les prix de référence réglementaires, la méthode est liée à la valeur marchande comme analyse du caractère raisonnable.

Pour toutes les méthodes ci-dessus énumérées, il se pose la question de savoir si l'évaluation doit être faite sur le terrain, sur les immeubles ou sur les deux, et si elle doit couvrir seulement la propriété des biens *de jure* (enregistrés) ou aussi *de facto* (non enregistrés). Dans certains cas, les gouvernements pourraient exiger des évaluations séparées des terrains et des immeubles, et pourraient n'imposer que les propriétés enregistrées. Ici, cependant, l'expérience paraît claire : une évaluation unique qui intègre à la fois le terrain et les immeubles et couvre toutes les formes de propriété est susceptible d'être la plus acceptable sur le plan administratif.

## Centralisée ou décentralisée?<sup>1</sup>

Les systèmes africains varient aussi selon la mesure dans laquelle l'évaluation est centralisée ou décentralisée. En pratique, la centralisation semble demeurer le modèle dominant, particulièrement dans les pays francophones bien que certains pays anglophones aient décentralisé les évaluations aux municipalités.

*L'évaluation centralisée* est généralement mise en œuvre par la création d'une agence centrale d'évaluation ou dans certains cas, elle est simplement confiée au service des impôts.

Les principaux avantages de la gestion centralisée des systèmes d'évaluation sont que :

- Elle assure l'utilisation de méthodes harmonisées d'évaluation des propriétés à travers un pays. De plus grands moyens techniques sont disponibles pour les systèmes complexes fondés sur la valeur marchande.
- Elle peut réduire le risque de complicités avec

les propriétaires locaux.

Les principaux inconvénients comportent trois volets :

1. L'évaluation réelle des propriétés est géographiquement retirée des autorités municipales, ce qui entraîne des coûts relativement importants pour : (a) actualiser et maintenir les registres des impôts, (b) accepter et entendre les appels relatifs à l'impôt, (c) émettre et livrer les mises en demeure de payer dans un délai convenable, et (d) amener les défaillements à se conformer.
2. Les responsables de l'évaluation centrale peuvent avoir des mesures d'incitation globalement insuffisantes. Etant donné que les impôts fonciers représentent une part infime des revenus centraux, l'absence de responsabilité envers les autorités locales peut réduire la pression pour une évaluation appropriée.
3. Presque tous les pays qui dépendent de l'évaluation des biens immobiliers par les autorités des gouvernements centraux paraissent avoir une pénurie grave de personnel formé par rapport au nombre de biens immobiliers à évaluer.

Généralement, on trouve le modèle décentralisé alternatif en Afrique anglophone où le système colonial britannique considérait les impôts fonciers comme la responsabilité des gouvernements infranationaux. Ses principaux avantages sont que :

- C'est pragmatique et rentable comparé au modèle centralisé.
- La localisation est logique avec les objectifs de développer la capacité de gouvernance locale et peut faciliter les rappels et la transparence.
- Puisque les communautés sont étroitement impliquées dans l'évaluation et la prise de décision, cela pourrait garantir la légitimité de l'action du gouvernement infranational et contribuer au rendement accru de l'impôt foncier.

Les principaux inconvénients sont de trois ordres:

1. La concentration des composantes

<sup>1</sup> Goodfellow, T. (2017) *Central-local Government roles and relationships in property taxation*, ICTD Summary Brief 12, Brighton : IDS

administratives au niveau local pourrait faciliter la complicité et la recherche de rente.

2. Le manque de moyens au niveau local pour des méthodes/processus d'évaluation plus complexes est une préoccupation – bien que cela puisse être réduit de manière significative avec des méthodes plus simples.
3. Il peut y avoir un manque d'homogénéité dans les évaluations de biens immobiliers entre les gouvernements locaux de différentes zones géographiques.

Il est probable que la réponse juste dépende des détails du contexte local, bien que les méthodes hybrides soient possibles. Le besoin le plus urgent est une réflexion approfondie sur les meilleurs compromis là où la réforme est envisagée.

## Les agents de l'évaluation, les autorités fiscales, les entrepreneurs privés et l'auto-évaluation

Sans tenir compte du niveau de responsabilité du gouvernement, les pays africains diffèrent aussi par les acteurs spécifiques qui réalisent les évaluations. Il y a quatre principales alternatives :

1. *Les agents de l'évaluation* : dans les pays anglophones en particulier, il est courant d'avoir des services spécifiques qui évaluent les biens immobiliers et puis envoient leurs informations aux agences des impôts pour facturation et collecte.
  - a. Ce modèle présente l'avantage de séparer l'évaluation du recouvrement de l'impôt, garantissant potentiellement l'homogénéité et réduisant la potentialité de complicités et d'abus.
  - b. Cependant, n'ayant pas à collecter les recettes, ces agents pourraient manquer de motivations pour garantir que les évaluations des biens immobiliers sont complètes et mises à jour.
2. *Les autorités fiscales* : une alternative pour l'évaluation des biens immobiliers est de faire conduire cette activité par les agences des impôts elles-mêmes. Ceci semble être le cas dans de nombreux pays francophones et là où les administrations locales contrôlent l'impôt foncier.
  - a. Les autorités fiscales sont susceptibles d'avoir des motivations plus claires pour garantir que l'évaluation est actualisée en vue de maximiser la collecte des recettes.
  - b. Cependant, des liens étroits entre l'évaluation et la collecte des recettes risquent d'engendrer une plus grande corruption et des abus.
3. *Les entrepreneurs privés*: Là où l'évaluation par les agents de l'administration s'est avérée inefficace au fil du temps, quelques administrations locales ont commencé à avoir recours à des sociétés privées.
  - a. Ceci peut être une stratégie efficace à court terme: des contrats clairs ainsi que leur mise en œuvre peuvent générer des motivations efficaces pour des efforts d'évaluation accrus.
  - b. A long terme, la dépendance vis-à-vis des contrats privés peut poser des risques énormes y compris : (i) réduire les possibilités de recours publics, (ii) contracter des problèmes qui augmentent les coûts et réduisent l'efficacité du fait soit de la corruption soit de simples erreurs, (iii) l'échec dans le développement des moyens et de la responsabilisation à long terme des administrations locales et (v) l'affaiblissement des liens de responsabilité entre les administrations et les citoyens.
4. *L'auto-évaluation* : finalement, le Rwanda a été l'adaptateur le plus remarquable d'un modèle d'auto-évaluation dans lequel on a demandé aux propriétaires fonciers de déclarer leurs valeurs immobilières, les superficies et les caractéristiques essentielles aux autorités fiscales pour une évaluation automatisée.
  - a. L'auto-évaluation peut réduire de manière drastique le temps, les coûts et les défis logistiques des systèmes d'évaluation actuels.

- b. Cependant, une auto-évaluation fiable dépend d'un audit efficace (appliqué de manière équitable) des valeurs déclarées et d'une mise en vigueur médiatisée de ceux qui font de fausses déclarations, potentiellement réalisables à travers des critères simplifiés d'évaluation pour les utiliser comme test de rationalité. Dans de nombreux contextes, un tel audit effectif semble être inexistant.

## La voie à suivre

Une expérience récente dans plusieurs pays souligne les avantages des systèmes simplifiés d'évaluation, avec en parallèle des avantages potentiels d'une administration locale. Les cas de réussite se sont avérés de faible coût et adaptés aux besoins locaux, tout en fournissant des formations pratiques aux agents d'évaluation locaux.

Des systèmes informatiques efficaces ont, parfois, aidé à gérer les risques de complicités locales et d'emprise politique.<sup>2</sup>

Cependant, alors que ces méthodes simplifiées se sont avérées relativement efficaces, elles posent un défi majeur: dans les pays où les administrations centrales ont historiquement conservé et exercé les pleins pouvoirs, il ne serait ni réaliste, ni pratique d'envisager un renversement rapide et complet des systèmes existants. Au contraire, les systèmes hybrides pourraient être possibles : combiner l'expertise accumulée des agences centrales avec les avantages pratiques de la simplification, tout en explorant les divers modes de collaboration entre les autorités centrales et locales.<sup>3</sup>

Dans ces situations, des mesures progressives à moyen terme peuvent être prises pour instituer les modes d'évaluation qui sont plus efficaces et qui tiennent mieux compte des réalités à l'échelle locale. Les objectifs suivants peuvent être des guides utiles dans la sélection de la bonne combinaison de méthode(s) et modèle(s) – bien que la bonne réponse dans un pays donné dépende des circonstances locales.

1. *Envisager la simplification des méthodes d'évaluation pour réduire les coûts et*

« Dans ces situations, des mesures progressives à moyen terme peuvent être prises pour instituer les modes d'évaluation qui sont plus efficaces et qui tiennent mieux compte des réalités à l'échelle locale. »

*augmenter la couverture* : un message consistant des recherches et expériences récentes est que l'évaluation fondée sur le marché est coûteuse et peu pratique dans la plupart des contextes africains – et certainement à l'extérieur des grandes villes. Il y a des arguments solides pour envisager l'utilisation de la valeur marchande présumée – ou systèmes basés sur les points - soit comme forme principale d'évaluation soit comme moyen d'auditer les auto-évaluations. Même là où l'évaluation basée sur le marché est maintenue comme première option, il peut être possible d'utiliser ces autres modèles comme options alternatives à la disposition des autorités locales là où les évaluations basées sur le marché sont trop anciennes, non existantes ou autrement problématiques.

2. *Explorer les bénéfiques des activités d'évaluation à l'échelle locale – ou arrangements hybrides* : le principal inconvénient de l'évaluation centralisée – particulièrement à l'extérieur des capitales – a été le coût élevé, les grandes distances géographiques et un manque d'agents d'évaluation suffisamment formés. La dépendance accrue vis-vis des agents formés localement, utilisant des méthodes simplifiées d'évaluation, a montré un potentiel significatif. Ceci peut se réaliser à travers la décentralisation totale de responsabilités vers les administrations locales, mais également à travers les partenariats : l'établissement de bureaux locaux d'évaluation

<sup>2</sup> Prichard, W. and Fish, P. (2017) *Strengthening IT systems for property tax reform*, ICTD Summary Brief 11, Brighton : IDS

<sup>3</sup> Goodfellow, W. (2017) *Central local government roles and relationships in property taxation*, ICTD Summary Brief 12, Brighton: IDS.

sous le contrôle de la direction centrale, où des équipes d'évaluation recrutées localement appuyées par les agents centraux d'évaluation. Là où les méthodes simplifiées sont employées, le personnel local n'est pas nécessairement constitué d'agents d'évaluation en tant que tels, mais simplement d'agents chargés de la collecte de données immobilières clé. Les agents d'évaluation de l'administration centrale pourraient par exemple, conserver la responsabilité d'évaluer un nombre plus petit de biens immobiliers, afin d'établir les prix de référence et traduire les caractéristiques de base des propriétés immobilières en valeurs imposables.

3. *Comprendre les barrières institutionnelles à une meilleure évaluation* : dans la plupart des pays, il existe une inadéquation évidente entre le petit nombre d'agents d'évaluation et le grand nombre de biens immobiliers qui attendent une évaluation. Mais la réforme a été lente. Les administrations devraient chercher à comprendre les barrières à un recrutement élargi – et étendre la flexibilité là où les pratiques existantes sont en train d'échouer. Ainsi, par exemple, de petits changements dans la législation pourraient favoriser plus de méthodes appropriées. Alternativement, la flexibilité dans l'interprétation de la législation existante peut permettre aux autorités d'essayer de nouvelles approches quand les évaluations sont trop anciennes.
4. *Exploiter le potentiel des outils d'évaluation automatisée* : les nouveaux outils informatiques possèdent un potentiel considérable pour favoriser une évaluation plus efficace et transparente.<sup>4</sup> Ceci est particulièrement vrai quand il est combiné aux méthodes simplifiées d'évaluation puisque les caractéristiques de base et observables des biens immobiliers peuvent être automatiquement traduites en évaluation de biens immobiliers et factures – et/ou être utilisées pour vérifier l'exactitude d'évaluations existantes.
5. *Renforcer les recours pour construire la crédibilité et la conformité* : une préoccupation souvent négligée est que les contribuables

doivent être capables de : (a) comprendre les raisons qui fondent leur évaluation, et (b) comprendre pourquoi leurs voisins sont évalués plus ou moins haut. Ceci peut construire la crédibilité en particulier s'ils peuvent faire appel des évaluations qu'ils pensent être erronées. Les méthodes simplifiées d'évaluation peuvent être très utiles puisqu'elles sont basées sur des caractéristiques observables et sont par conséquent plus transparentes et faciles à comprendre.

6. *La valeur absolue de chaque propriété foncière est moins importante que la valeur relative* : la majorité des contribuables sont susceptibles d'être plus intéressés de savoir qu'ils payent autant qu'un propriétaire de maison semblable, ou moins qu'un propriétaire d'une maison plus grande ou supérieure. Ceci est particulièrement vrai en Afrique, où les marchés immobiliers limités, les titres de propriété incertains et la propriété foncière collective peuvent rendre plus facile l'évaluation des valeurs relatives plutôt que les valeurs marchandes réelles. Ainsi, les méthodes qui peuvent appliquer des évaluations consistantes et comparables au sein des différentes localités sont essentielles au sentiment d'équité.
7. *Etre sensible aux conditions, compréhensions et contraintes locales* : même en utilisant les systèmes simplifiés d'évaluation, différentes localités peuvent présenter des besoins uniques. Là où la propriété est contestée ou incertaine, les stratégies alternatives pour appliquer l'impôt – par exemple sur les occupants ou sur les propriétaires - doivent être acceptables localement. Les caractéristiques du terrain et du bien immobilier qui créent la valeur perçue peuvent différer d'une localité à l'autre et les formules d'évaluation doivent refléter ceci. Là où les marchés immobiliers sont presque inexistant, ou là où le bien immobilier est administré de façon communautaire, la base rationnelle pour l'impôt foncier doit être communiquée de manière adéquate – et des dégrèvements faits là où les taux d'impôt ne sont pas compatibles avec la capacité de payer.

<sup>4</sup> Prichard, W. and Fish, P. (2017) *Strengthening IT systems for property tax reform*, ICTD Summary Brief11, Brighton : IDS.

## Lectures complémentaires

Bahl, R. (2009) *Property tax reform in developing and transition countries, USAID-funded fiscal reform and economic governance project*, Contract no. GEG – I-06-04-00001-00, USAID

Fish, P. (à paraître) *Property tax revenue mobilization for local government: Training manual*, ICTD Working Paper, Brighton: IDS

Franzse, R. and McCluskey, W. (eds) (2017) *Property tax in Africa: Status, challenges and prospects*, ICTD Summary Brief 12, Brighton: IDS

Goodfellow, T. (2017) *Central-local government roles and relationships in property taxation*, ICTD Summary Brief 12, Brighton: IDS

Kelly, R. (2012) *Making the property tax work, international Centre for Public Policy Working Paper* 13–11

Kelly, R. (2000) "Designing a property tax strategy for Sub-Saharan Africa: an analytical framework applied to Kenya", *Public budgeting and finance* 20(4):36-51

Prichard, W. (2017) *Linking property tax revenue and public services*, ICTD Summary Brief 13, Brighton: IDS

Prichard, W. and Fish, P. (2017) *Strengthening IT systems for property tax reform*, ICTD Summary Brief 13, Brighton: IDS

## Crédits

Cette synthèse de l'ICTD a été écrite par **Nyah Zebong**, **Paul Fish** et **Wilson Prichard**.

Nyah Zebong est un professionnel des impôts avec plus de douze ans d'expérience de travail dans les questions complexes de politique et d'administration relatives à l'imposition des activités extractives et internationales. Il a rejoint l'ICTD Initiative Africaine sur l'Impôt Foncier (IAIF) comme chef de projet avec un intérêt croissant dans l'étude de l'impôt foncier.

Paul fisher est géomètre agréé, spécialisé dans le domaine de l'évaluation de la propriété foncière depuis plus de 35 ans. Il a été à la tête de Canadian Practice de Altus Group. Il a fondé une organisation non- gouvernementale, Revenue Development Foundation, à travers laquelle il a conçu et mis en œuvre la réforme de l'impôt foncier dans plusieurs administrations infranationales en Sierra Leone et au Malawi. Il a été aussi consultant dans d'autres efforts de réforme au Ghana et en Ethiopie.

Wilson Prichard est Maître de Conférences nommé conjointement au Département des Sciences Politiques et à Munk School of Global Affairs de l'Université de Toronto. Il est chercheur associé à l'Institut des Etudes de Développement de l'Université du Sussex, et Directeur de Recherches au Centre International pour l'Impôt et le Développement (CIID).

Le CITD (Centre International pour la Taxe et le Développement) est financé par l'aide soutenue par le gouvernement britannique, et par une subvention de la Fondation Bill et Melinda Gates; cependant notez que les opinions exprimées ne reflètent pas forcément les politiques officielles du gouvernement britannique ni celles de la Fondation Gates. Les lecteurs sont encouragés à citer et reproduire le contenu de la série. En retour, le CITD demande une reconnaissance due et que les citations soient mises en référence comme ci-dessus.

Première publication par l'Institut d'Etudes de Développement (IDS) en octobre 2017.

© Institute of Development Studies, 2017



International Centre for Tax and Development  
at the Institute of Development Studies  
Brighton BN1 9RE, UK

T +44 (0)1273 606261 F +44 (0)1273 621202 E [info@ictd.ac](mailto:info@ictd.ac) W [www.ictd.ac](http://www.ictd.ac)