



## Collectivités locales et fiscalité foncière : comment exploiter efficacement ce potentiel de revenu ? Etude de cas à Harare

Résumé de l'article de l'African Tax Administration 4 par Munatswi Nengeze

### Définition de la taxe foncière

La fiscalité foncière regroupe les taxes imputées aux propriétés ou actifs immobiliers. L'assiette fiscale peut porter soit sur le terrain seul, soit sur le terrain et les aménagements sur ce terrain, soit uniquement sur les aménagements réalisés sur le terrain. Dans le cadre de cet article, la taxe foncière considérée porte sur l'ensemble des taxes imputées à tous les types de biens immobiliers, résidentiels, commerciaux, et industriels et agricoles.

Les impôts récurrents sur les propriétés ou les taux facturés par les autorités locales sont communément appelés impôts fonciers. Ceux-ci sont facturés pas les collectivités locales dans de nombreux pays. Ils sont déterminés selon la valeur évaluée du terrain, bâtiment ou combinaison des deux éléments. L'évaluation des biens immobiliers varie selon le pays et la collectivité locale, tout comme les taux d'imposition pratiqués sur les propriétés. Cependant, la taxe foncière est toujours la principale source de revenu pour beaucoup de municipalités.

### Pourquoi la taxe foncière peut-elle être une bonne chose ?

La taxe foncière est susceptible de générer du revenu et présente une élasticité par rapport aux influx de revenu car elle a une assiette

fiscale large et en pleine croissance. La taxe foncière présente un fort potentiel de production de revenu dans le contexte urbain et citadin. Il est possible de collecter un montant significatif via l'imposition des propriétés. Selon les projections des Nations Unies, la population urbaine en Afrique va plus de doubler entre 2000 et 2030, et la population urbaine mondiale va doubler de 3 milliards à 6 milliards d'ici 2050. Cette croissance prévue dans les pays en développement affectera également la population urbaine au Zimbabwe et fournira une opportunité de croissance de l'assiette fiscale nationale dans l'objectif de subvenir aux besoins croissants en infrastructures. Dans ce contexte, le Zimbabwe fait face à un besoin de réforme et d'amélioration du système de fiscalité foncière.

### Lacunes dans la fiscalité foncière à Harare

L'imposition des biens immobiliers présente de nombreuses lacunes variant d'un pays à l'autre. La fiscalité foncière à Harare produit moins de recettes pour plusieurs raisons : l'existence de certaines exonérations et allègements, les inconsistances dans les estimations, l'incapacité de mise à jour des bases de données d'estimations, ou encore les limitations en termes de capacités administratives et d'équipements. A cela s'ajoutent des registres cadastraux inexacts, une mauvaise tenue des

« Le succès de l'imposition des propriétés nécessite d'investir dans la formation et la création de bonnes infrastructures administratives. »

registres, des problèmes dans le recouvrement et l'application, et un manque de soutien politique ainsi que des interférences de la part du gouvernement.

## La marche à suivre

Etant donné que la fiscalité foncière est essentielle à l'édification de l'état, une bonne gouvernance municipale, des réformes législatives, un savoir-faire technique et une volonté politique sont essentiels pour assurer une augmentation des recettes fiscales. Le succès de l'imposition des propriétés nécessite d'investir dans la formation et la création de bonnes infrastructures administratives fournissant notamment les installations matérielles, les logicielles, l'énergie et les supports. Voici quelques recommandations :

- i) Organiser, dans la ville de Harare, des événements de valorisation des contribuables visant à reconnaître leur contributions et à informer les citoyens de la nécessité de payer la taxe foncière.
- ii) Introduire les technologies de l'information dans les systèmes de facturation et de paiement via la création de plus de plateformes de collecte et l'utilisation de plateformes bancaires en ligne. De cette façon, les contribuables pourraient payer via : une banque en ligne, un transfert bancaire ou un dépôt en espèce dans n'importe quelle banque au Zimbabwe ou même en dehors. Cela a l'avantage d'être

**Revisiter et réviser impérativement les exonérations et les traitements de faveurs de certaines classes de propriétés dans la perspective de les réduire afin d'élargir l'assiette fiscale.**

plus pratique pour le contribuable et de réduire les coûts de conformité à la fois pour les communautés locales et pour les contribuables.

- iii) Adopter de meilleures méthodes d'évaluation et de tenue des registres, mettre régulièrement à jour les valeurs immobilières, et afficher de meilleures taux de recouvrement grâce à une mise en œuvre solide et de faibles coûts de conformité. S'il y a des aménagements, l'estimation d'une propriété devrait être basée sur la valeur du terrain et des bâtiments ou des aménagements et non sur la seule valeur du terrain.
- iv) Revisiter et réviser impérativement les exonérations et les traitements de faveurs de certaines classes de propriétés dans la perspective de les réduire afin d'élargir l'assiette fiscale. Au lieu d'exonérations, le Zimbabwe peut éventuellement considérer la délivrance de taux réduits et/ou de rabats sur la taxe à payer selon une échelle glissante allant jusqu'à zéro dans des cas exceptionnels.
- v) Appliquer systématiquement les sanctions appropriées aux contribuables en défaut de paiement de la taxe foncière. Ceux-ci seront pas ailleurs nommés publiquement.
- v) Impliquer le public dans le budget et les comptes de façon à potentiellement augmenter les opportunités pour les citoyens d'exercer leurs droits et de réclamer la transparence des collectivités locales.

## Bibliographie

Citation: Nengeze, M. (2018) *How Local Authorities can Exploit the Potential for Effective Property Taxes: A Case Study of Harare*, ATAP Working Paper 4, Brighton, IDS.

## Crédits

Cet article a été écrit par **Munatswi Nengeze**. Munatswi Nengeze est un formateur de la Zimbabwe Revenue Authority basé à Harare.

Ce document a été traduit de l'anglais par Cyrielle Havard-Bourdais

L'ICTD est financé avec l'aide britannique du gouvernement britannique et de la Fondation Bill & Melinda Gates; cependant, les vues exprimées ici ne reflètent pas nécessairement les politiques officielles des gouvernements du Royaume-Uni. Les lecteurs sont invités à citer et à reproduire le contenu de la série. En contrepartie, l'ICTD demande à être dûment citée et ces citations doivent être référencé comme ci-dessus.



L'ICTD est basé à l'Institut of Development Studies, Brighton BN1 9RE UK.

© ICTD 2019