

BULLETIN D'ORIENTATION

Impôts sur le foncier : pour valoriser des revenus municipaux inexploités

Paul Collier, Edward Glaeser, Tony Venables, Priya Manwaring et Michael Blake

Dans ce bulletin, nous abordons l'importance de l'impôt foncier annuel comme source de financement des municipalités et examinons les avantages et les inconvénients que rencontrent les décideurs dans la mise en œuvre des réformes. Nous recensons également des exemples de pratiques exemplaires de réforme adoptées par des villes de pays en développement.

SOUS LA DIRECTION DE



FINANCÉ PAR



Pour valoriser les revenus inexploités de l'espace urbain

Imposer les terrains et les constructions permet aux municipalités de tirer profit de l'énorme richesse produite par l'urbanisation et de l'utiliser pour le bien public.

Pour devenir des moteurs de croissance, les villes ont besoin d'investissements publics massifs. Or, trop de villes en développement manquent de capitaux pour réaliser ces investissements et, en conséquence, se retrouvent enfermées dans des schémas d'expansion tentaculaire et désordonnée.

Dès lors, l'imposition annuelle des sols et des biens immobiliers représente la source la plus importante de revenus municipaux inexploités pour les villes en développement. Au fil de leur croissance, les villes créent de la richesse qui se capitalise dans la valeur croissante de leurs espaces urbains. À titre d'exemple, certains terrains périurbains de Kigali ont vu leur valeur se multiplier par plus de 1000 au cours des 10 dernières années¹. Imposer ces biens permet aux pouvoirs publics de tirer profit de ces valeurs en hausse pour financer les investissements publics indispensables. S'ils peuvent engendrer de considérables revenus publics, ces impôts fonciers sont aussi plus justes et plus efficaces que d'autres formes de fiscalité.

Or, les régimes fiscaux étant mal conçus et administrés, ce à quoi s'ajoute la forte résistance politique des propriétaires de ces biens, ces impôts n'ont pas réussi à s'imposer dans les villes en développement. Pourtant, à chaque étape de la conception d'un régime fiscal foncier, les décideurs peuvent faire des choix qui exploitent les impôts annuels sur le foncier et/ou sur les constructions tout en relevant les défis qui y sont assimilés. De modestes efforts de réforme des régimes fiscaux fonciers peuvent contribuer énormément à accroître les revenus municipaux pour améliorer les services publics et les dotations en infrastructures.

1 Les impôts fonciers offrent aux villes une forme de fiscalité juste et efficace pouvant financer un cercle vertueux d'investissement public.

Ayant des incidences réduites sur l'investissement urbain, ces impôts permettent aux pouvoirs publics de profiter des hausses des prix du foncier et de l'immobilier, conséquences directes de l'investissement public.

2 La complexité a un prix.

Les décideurs devront déterminer si une plus grande précision d'évaluation, ainsi que des taux et des exonérations ciblés, justifient la complexité accrue qu'ils introduisent dans le régime fiscal. Dans certaines agglomérations de Sierra Leone, la mise en place de systèmes d'évaluation plus simples adaptés aux capacités a permis d'engranger plus de recettes et a été mieux acceptée du public.

3 Inscription au cadastre et fiscalité vont de pair.

La formalisation de la propriété foncière et immobilière donne aux impôts une base juridique et permet d'identifier aisément qui est imposable. L'attribution à grande échelle de titres de propriété par des para-géomètres locaux avec des moyens technologiques peu coûteux peut considérablement élargir l'assiette fiscale.

4 Lier la fiscalité foncière à l'investissement public est essentiel pour accroître l'observation fiscale.

À long terme, le soutien public en faveur des impôts sur les terrains et les constructions est lié aux bénéfices concrets qu'apporte une telle fiscalité. S'ils sont étroitement liés à des investissements publics, ces impôts deviennent un prix légitime payé en échange de services et d'infrastructures.

Pourquoi taxer les terrains et l'immobilier urbains ?

Quatre raisons clés

1 Les impôts fonciers sont source de revenus considérables pour les pouvoirs publics.

L'espace urbain et les biens physiques qui s'y trouvent représentent la source la plus importante de fonds municipaux inexploités dans beaucoup de villes en développement. Or, les recettes provenant des terrains et de l'immobilier ne représentent que 0,5 % du PIB dans tous les pays d'Afrique subsaharienne, contre 2 % dans les pays de l'OCDEⁱⁱ.

Un nombre élevé de terrains/constructions auxquelles ont été attribués des propriétaires signifie que les imposer peut engendrer des recettes publiques considérables susceptibles de continuer d'augmenter avec la productivité croissante des villes. À Kigali, par exemple, on estime qu'un prélèvement de 1 % d'impôt sur les terrains et les constructions pourrait rapporter plus de 60 millions \$ par an dans le cadre d'une observation fiscale absolueⁱⁱⁱ - soit quatre fois les propres sources de revenus de la ville. Ces impôts peuvent beaucoup influencer la capacité des municipalités à fournir des infrastructures et des services publics. À Lagos, les réformes fiscales foncières menées depuis 1999 sous la houlette des gouverneurs Tinubu et Fashola ont permis à l'État de quintupler ses recettes publiques issues des impôts - soit plus d'un milliard \$ en 2011^{iv}.

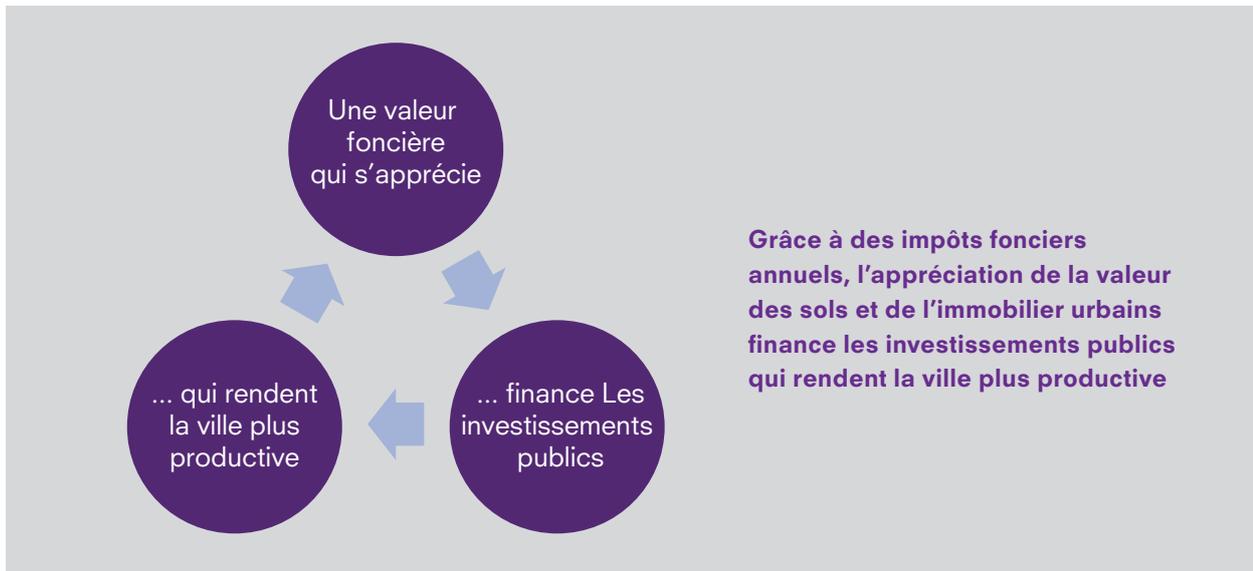
À Kigali, on estime qu'un impôt de 1 % sur les terrains et les constructions pourrait rapporter plus de 60 millions \$ par an dans le cadre d'une observation fiscale absolue – soit plus de 4 fois la propre source de revenus de la ville

2 Les impôts fonciers sont plus justes que d'autres formes de fiscalité

Lorsque les pouvoirs locaux investissent dans la construction d'une route ou d'une école à proximité d'une propriété, sa valeur s'accroît considérablement. À Accra, par exemple, les propriétés qui bénéficient d'investissements publics dans des routes goudronnées et des canalisations en ciment ont 1,8 fois plus de valeur que celles qui en sont privées^v. En même temps, la valeur des sols et des constructions en ville augmente tout le temps, car la croissance démographique urbaine pousse à la hausse la demande de terrains. Ces hausses ne sont pas négligeables : À Kigali, par exemple, les espaces urbains se sont appréciés de 1000 fois au cours des dix dernières années^{vi}.

Taxer le foncier permet aux pouvoirs publics de récupérer les augmentations des prix des terrains et des constructions, qui sont en partie le résultat direct de l'investissement public

Taxer les terrains et les constructions permet aux pouvoirs publics de récupérer une partie des hausses des prix du foncier et de l'immobilier qui échappent au contrôle des propriétaires et sont en partie la conséquence directe d'investissements publics. Si le régime fiscal est conçu judicieusement, les personnes qui bénéficient plus des services publics et de la croissance démographique peuvent être taxées au profit de la communauté en général.



3 Les impôts fonciers peuvent garantir un retour sur investissement durable

En lien avec ce qui précède, les impôts fonciers peuvent permettre aux pouvoirs publics d'obtenir **des retours sur leurs investissements dans des services publics et des infrastructures** qui font augmenter la valeur des terrains et/ou des propriétés environnantes. Ainsi ces impôts favorisent-ils un cercle vertueux grâce auquel, en prenant de la valeur, les espaces et les bâtiments urbains financent les investissements publics qui rendent la ville plus productive.

La mise en œuvre de ces impôts fournit donc aux pouvoirs publics des flux de recettes futurs plus élevés, grâce auxquels **le financement de projets actuels via les marchés de capitaux peut devenir une réalité.**

4 Les impôts fonciers sont plus efficaces que d'autres formes de fiscalité

En raison de la nature fixe de l'offre de terrains dans une ville, l'imposition de ces biens ne nuit pas à l'investissement urbain et encourage même dans certains cas une exploitation plus rentable des sols. Elle se différencie en cela de l'imposition du travail ou de l'épargne qui peut inciter les personnes à travailler ou à épargner moins (pour en savoir plus, voir ci-dessous sur les avantages de l'impôt foncier pour définir l'assiette fiscale). Taxer les terrains et les propriétés, bien que moins efficace que taxer les terrains seuls, s'est avéré moins nuisible à l'investissement et à la croissance que d'autres impôts tels que l'impôt sur le revenu et l'impôt des sociétés^{vii}.

RICHE EN ACTIFS MAIS PAUVRE EN ARGENT ?

L'imposition annuelle des terrains et des constructions, contrairement à des formes plus irrégulières d'impôt, tels le droit de mutation ou l'impôt sur les plus-values, peut s'avérer particulièrement intéressante. Non seulement les impôts annuels fournissent-ils un flux régulier de revenus aux pouvoirs publics, mais ils n'empêchent pas l'affectation de terrains et de propriétés vers leur utilisation la plus rentable.

Toutefois, l'imposition annuelle a un inconvénient clé : il s'agit d'un impôt sur le stock d'actifs, et non sur des flux de revenus. Ainsi, ces impôts risquent d'être difficiles à payer pour certains groupes qui possèdent des biens de grande valeur mais ne gagnent pas des revenus très élevés, tels les retraités âgés ou ceux qui ont des revenus faibles.

La solution pour les décideurs est d'opter pour des régimes de report d'impôts, qui limitent le montant d'impôt que paient les propriétaires actuels de terrains/de biens immobiliers, le montant restant à verser étant prélevée sous forme de droit de mutation sur le bien une fois qu'il est vendu ou transmis en héritage. Les pouvoirs publics peuvent également accorder des exonérations aux logements à faibles revenus à long terme dans les quartiers du centre des villes.

Conception d'un régime fiscal : avantages et inconvénients politiques

Pour réformer ou mettre en place des impôts fonciers, les décideurs politiques devront faire trois grands choix :

Qu'imposer exactement ?

Lorsqu'une propriété est vendue sur le marché, sa valeur équivaut normalement à la somme de la valeur du terrain plus celle du bien immobilier situé sur celui-ci.

Les décideurs peuvent choisir d'imposer le terrain mais pas ses biens immobiliers, les biens immobiliers uniquement, ou une combinaison des deux. En Tanzanie par exemple, la valeur des biens immobiliers est isolée et eux seuls sont imposés, alors qu'au Rwanda, au Malawi, en Zambie et au Botswana, la valeur du terrain et celle de la propriété sont isolées mais imposées séparément. Au Kenya, la valeur du terrain sans son bien immobilier est isolée et imposée. À Lagos, trois taux différents sur les terrains et les constructions ont été regroupés en une redevance sur l'utilisation du terrain.

L'impôt sur la valeur des biens immobiliers seuls n'a pas les nombreux avantages de l'impôt sur le foncier, ou de celui sur le foncier et le bâti réunis. La valeur des constructions n'étant sensible ni aux investissements publics ni

Les taux élevés d'impôts fonciers, avec des impôts réduits sur les secteurs productifs, ont poussé à la baisse la spéculation foncière et encouragé les investissements de production dans beaucoup de pays d'Asie de l'Est

à la croissance démographique, mais seulement au coût de construction et aux années de moins-value, cela ne permet pas aux pouvoirs publics de récupérer les hausses de valeur des terrains publiquement créées. Dans le même temps, ces impôts sont moins efficaces que ceux sur le foncier seul, car ils risquent de décourager l'investissement dans l'immobilier. Il se peut qu'imposer le foncier seul *encourage* les propriétaires à exploiter leurs sols plus intensivement en augmentant le coût de propriété de terres sous-développées. Dans maints pays d'Asie de l'Est, les niveaux élevés d'imposition du foncier conjugués à une baisse de la fiscalité sur les secteurs productifs ont réduit la spéculation foncière et dopé les investissements de production^{viii}.

Pour autant, l'impôt sur l'immobilier joue en tant que taxe sur les actifs un rôle important dans la redistribution des richesses. Ainsi, compte tenu de certaines considérations pratiques, imposer les terrains et leurs biens bâtis ensemble pourrait-il constituer la meilleure option pour les décideurs politiques. Parmi ces considérations, citons-en deux : la disponibilité des données et la compréhension du contribuable. Faute de données suffisantes sur les ventes de terrains et de biens immobiliers, ou sur la valeur actuelle des constructions seules, il est difficile d'isoler les valeurs distinctes du terrain et du bien immobilier. Il pourrait donc s'avérer plus facile d'évaluer et d'imposer ensemble terrain et bâtiment(s). Par ailleurs, il y a bien plus de chances que le contribuable comprenne un régime fiscal qui repose sur la valeur composite du terrain et de la construction, car il sera sans doute plus conscient de la valeur sur le marché des deux actifs réunis.

Quels actifs sont-ils exonérés d'impôt ?

Savoir si des exonérations d'impôts sont applicables, ou pas, sur la base de l'utilisation qui est faite d'un terrain ou d'un bâtiment, de sa valeur ou de son propriétaire, constitue un facteur important qui affecte les revenus de l'impôt foncier. Dans plusieurs villes en développement, les exonérations fiscales sur le foncier et/ou les constructions sont à l'origine de pertes considérables de revenus. On peut classer les exonérations en cinq groupes principaux :

- 1 Celles fondées sur une exploitation socialement souhaitable des terrains et/ou des biens immobiliers, par exemple écoles et hôpitaux ;



Gauche : Les terrains utilisés pour des écoles sont souvent exonérés d'impôts - Une école à Kigali (Rwanda) (Photographie : Brian Dolinger)

- 2 Celles destinées aux propriétaires de biens à valeur plus faible en vue de réduire l'inégalité, en fonction de la valeur des terrains ou des constructions ;
- 3 Celles visant les propriétaires qui ne pourraient pas se permettre de demeurer sur leur terrain ou dans leur propriété s'ils étaient imposés sur la base de sa valeur, par exemple les ménages à faible revenu ;
- 4 Celles qui sont octroyées pour des raisons politiques, telles les exonérations au titre du faire-valoir direct et qui visent à obtenir le soutien politique des propriétaires ;
- 5 Les exonérations des biens appartenant à l'État et des entreprises à but non lucratif.

LES TAUX D'IMPÔTS DANS LE MONDE

Les impôts fonciers en Europe et aux États-Unis sont normalement fixés quelque part entre 0,5 et 1 % de la valeur de marché ^{ix}. Dans certains pays d'Asie de l'Est comme la Chine et les Philippines, les taux d'impôts fonciers sont à environ 1-2%^x, tandis qu'en Corée du Sud l'impôt annuel sur le foncier est prélevé à entre 0,15 et 0,5 % des valeurs des propriétés^{xi}.

Dans bien des pays d'Afrique subsaharienne, des taux d'impôts élevés sont appliqués à des valeurs de biens obsolètes. Au Kenya, par exemple, les impôts fonciers peuvent atteindre plus de 30 %, mais du fait que certains relevés cadastraux remontent aux années 1980 et que les valeurs actuelles sont entre 20 et 30 fois plus élevées, le taux d'impôt foncier « réel » se situe autour de 1 % ^{xii}.

L'octroi d'exonérations fiscales foncières présente des avantages. Les trois premiers types d'exonérations décrits plus haut peuvent s'avérer utiles pour réaliser divers objectifs de développement urbain. Dans le même temps, les exonérations sur les terrains ou bâtiments de faible valeur peuvent être intéressantes si les coûts administratifs compensent les recettes potentielles. Qui plus est, les exonérations pour revenus faibles peuvent être nécessaires à court terme pour réduire la résistance politique à des réformes qui déplacent les groupes à revenus faibles sans leur proposer d'autres dispositions de logement.

Mais les inconvénients sont loin d'être négligeables, comme en ont fait l'expérience de nombreuses villes en développement. Un régime fiscal qui fonctionne bien, c'est un régime qui applique un faible taux d'imposition sur une large assiette fiscale. Exclure certaines propriétés de l'assiette fiscale ne réduit pas la demande globale d'investissements publics dans les services et les infrastructures, et en conséquence soit diminue les recettes fiscales, soit augmente la pression fiscale sur toutes les autres personnes.

En outre, en introduisant des exonérations de tous genres, on complique les régimes fiscaux fonciers, ce qui ouvre la voie à d'éventuels comportements frauduleux. Les exonérations au titre d'un faire-valoir direct, par exemple,

peuvent être exploitées par les propriétaires de multiples parcelles de terre en divisant les titres de propriété parmi les membres de la famille pour éviter l'impôt. Une plus grande complexité fait peser une plus lourde charge administrative sur les pouvoirs locaux qui doivent surveiller et évaluer les conditions requises pour les exonérations. Avant toute tentative d'élargir la gamme d'exonérations, il y a lieu de mesurer soigneusement **la capacité administrative à faire remplir les conditions d'exonérations.**

Comment fixer les taux d'impôts fonciers ?

Fixer un taux d'imposition n'est pas une décision politique aisée, car cela implique de peser le besoin d'accroître les revenus municipaux contre la capacité de paiement du contribuable. Comme tenu de l'assiette fiscale, et de combien l'État entend collecter en impôts fonciers, un taux d'impôts peut être déterminé – à condition qu'il soit proportionné aux contraintes financières des personnes imposées.

Le caractère abordable des impôts fonciers dépend de divers facteurs, dont les revenus du contribuable et les autres impôts qu'il paie - et notamment les autres impôts sur les terrains et l'immobilier, tel l'impôt sur les plus-values. Étant donné qu'un logement est d'habitude considéré comme abordable si son prix équivaut à 2-3 fois le revenu annuel de son propriétaire^{xiii}, les valeurs immobilières peuvent donner une idée générale des revenus de leurs propriétaires, ce qui peut servir à estimer quel taux d'impôts particulier doit correspondre à quel pourcentage des revenus.

Dans maintes villes en développement, des taux d'impôt différents sont appliqués aux terrains et aux constructions selon qu'ils sont utilisés à des fins résidentielles, commerciales ou industrielles. De même, les taux d'impôts sont parfois différenciés par quartier si certains services publics ne bénéficient qu'à des quartiers particuliers d'une ville^{xiv}. Des taux d'impôts variables peuvent être avantageux dans plusieurs cas. Imposer des taux d'impôts plus élevés sur les terrains inoccupés ou sous-développés seulement, par exemple, peut être un facteur clé dans la réduction de la spéculation foncière, c'est-à-dire lorsque des investisseurs achètent des terrains comme investissement à court terme sans aucune intention de les développer. À Gaborone (Botswana) par exemple, les taux imposés sur les parcelles sous-développées sont quatre fois plus élevés que ceux imposés sur les terrains développés pour dissuader la spéculation et encourager le développement rapide^{xv}. Les décideurs politiques peuvent aussi vouloir récupérer une plus grande part de la valeur de propriétés résidentielles qui utilisent en général davantage les services publics et les infrastructures que les propriétés non résidentielles.

Toutefois, l'adoption de taux d'impôts variables peut, à l'instar des exonérations, compliquer la fiscalité et gonfler les coûts administratifs associés à leur mise en œuvre. Distinguer entre des types de terrains ou propriétés ou entre leurs valeurs accroît considérablement les données requises, augmente le risque d'erreur de jugement, et pose des défis administratifs similaires à la mise en œuvre d'exonérations. En outre, plus le système des taux d'impôts est complexe, plus il est difficile de le communiquer de manière transparente au contribuable. Aussi, si les capacités administratives sont faibles, un taux unique pourrait-il s'avérer la meilleure option pour les décideurs politiques.

Un logement est en général considéré comme abordable si sa valeur équivaut à 2 ou 3 fois le revenu annuel de son propriétaire

À Gaborone (Botswana), Les taux d'impôts fonciers sur les parcelles sous-développées sont quatre fois plus élevés que sur les terrains développés pour dissuader la spéculation et encourager un développement rapide

Tirer les leçons des meilleures pratiques

Le succès de réformes menées dans plusieurs villes en développement montre que chaque stade de la conception d'un régime fiscal sur le foncier bâti et non bâti peut exploiter les avantages de la fiscalité sur les terrains ou les constructions tout en relevant les défis administratifs et politiques qui lui sont associés.

1 Des technologies à bas coûts et des para-géomètres locaux pour élargir l'assiette fiscale

Élargir l'assiette des impôts sur les terrains et les constructions nécessite des informations à jour, tant sur les caractéristiques des sols et des propriétés que sur celles des contribuables, c'est-à-dire de cadastres physiques et légaux souvent créés par les autorités locales lors de la formalisation des droits fonciers. La difficulté pour bien des villes en développement est que ces informations sont souvent sérieusement incomplètes, ce qui se solde par des pertes considérables de revenus. L'enregistrement des droits fonciers est souvent entravé par le coût élevé de l'établissement des titres fonciers et les revendications concurrentes sur ces biens. En Tanzanie, par exemple, la complexité des procédés d'arpentage gonfle les coûts de cadastrage de plus de 3000 \$ pour une parcelle individuelle – soit plus du double du revenu par habitant^{xvi}.

En Tanzanie, les méthodes complexes d'arpentage portent les coûts de cadastrage à plus de 3000 \$ pour une parcelle individuelle – soit plus du double du revenu par habitant

Le succès de l'enregistrement dans des pays tel le Rwanda, où tous les sols du pays ont été inscrits au cadastre pour à peine 6 \$ la parcelle entre 2009 et 2013, montre comment il est possible de surmonter ces coûts administratifs et politiques. Au lieu d'employer des géomètres experts hautement qualifiés pour effectuer les visites individuelles des sites, des para-géomètres locaux ont fixé les limites des terrains en présence de toute la communauté au moyen de simples méthodes de bornage, et enregistré les parcelles à l'aide de photographies satellites et aériennes. L'emploi de para-géomètres locaux n'a pas seulement réduit les coûts, mais a assuré que les responsables du découpage des terrains étaient connus des demandeurs. En encourageant des communautés entières à participer à la résolution des litiges entre voisins, les revendications concurrentes furent réglées ouvertement et à moindre coût.

Lorsqu'il est impossible d'identifier le propriétaire, le recueil de données sur l'occupation peut former la base de l'assiette fiscale foncière. À Hargeisa, au Somaliland, le cadastrage n'existait pratiquement pas en 2005 après des années de conflits. Les revenus limités issus des impôts fonciers ne suffisaient même pas à couvrir les services municipaux essentiels. Les pouvoirs locaux de Hargeisa ont créé des cadastres de base à l'aide de relevés satellites et d'enquêtes afin de collecter des données sur les caractéristiques physiques des propriétés et sur leurs occupants. En huit mois entre 2004 et 2005, le nombre de propriétés assujetties à l'impôt est passé de 15 850 à 59 000. Parallèlement à des changements visant à mettre en œuvre un processus d'évaluation plus complexe et à automatiser la facturation des impôts fonciers, ce nouveau régime fiscal a permis d'accroître les recettes de 248 %^{xvii}.

Au Rwanda, grâce à un bornage à coûts réduits réalisé par des para-géomètres locaux tous les sols du pays ont été enregistrés pour seulement 6 \$ la parcelle entre 2009 et 2013

2 Adapter les méthodes d'évaluation aux moyens administratifs

Il existe une panoplie de méthodes d'évaluation des terrains et/ou des constructions, depuis les analyses complexes assistées par ordinateur et fondées sur les valeurs commerciales aux évaluations simplifiées par zone. Si le calcul de l'impôt sur la base des valeurs du marché financier constitue la manière la plus précise de saisir la valeur imposable véritable des terrains et des constructions, il est néanmoins extrêmement exigeant du point de vue administratif. Il requiert des données considérables sur les opérations des marchés immobiliers, des données sur ce que contiennent les terrains et leurs particularités, et la capacité d'estimer les valeurs des sols et des constructions à partir des données disponibles. Pour refléter fidèlement les valeurs du marché, il requiert aussi de fréquentes réévaluations. Le succès d'une évaluation aussi complexe de la valeur fiscale dans les administrations locales en Afrique du Sud et en Namibie repose en grande partie sur la maturité des marchés de l'immobilier résidentiel, des ressources locales adéquates et sur une aide et une formation substantielles à l'évaluation dispensées par les autorités provinciales^{xviii}.

L'évaluation de la valeur fiscale selon la zone offre en revanche la forme la plus simple d'évaluation standardisée des sols et des bâtiments. Beaucoup de pays en développement, dont l'Éthiopie et le Mozambique, ont opté pour cette méthode d'évaluation selon laquelle les impôts augmentent en fonction de la taille et de la situation des constructions. Dans des pays tels la Sierra Leone et le Malawi, d'autres facteurs qui affectent la valeur relative des propriétés, tels que l'accès aux routes, sont pris en compte pour élaborer un système d'évaluation à points.

Il est essentiel pour une évaluation efficace d'adapter celle-ci à la capacité actuelle ou prévisionnelle. Dans des villes comme Kigali, où les taux de cadastrage sont élevés et où les opérations sur le marché foncier sont enregistrées, les faits montrent qu'une évaluation collective assistée par ordinateur qui augmenterait la précision de l'évaluation de plus de 40 % par rapport à des méthodes moins exactes pourrait être mise au point dans l'année qui suit l'investissement^{xix}. En revanche, dans les villes de la Sierra Leone, la mise en œuvre de systèmes d'évaluation simplifiée à points, fondés sur le type de construction observable, sa structure, sa situation géographique et l'accès aux services, a conforté la légitimité des nouvelles structures des gouvernements locaux tout en permettant aux municipalités d'accroître leurs revenus locaux de 200 à 450 % entre 2007 et 2011^{xx}.

Dans les villes de Sierra Leone, la mise en œuvre d'un système d'évaluation simplifié à points a conforté la légitimité de nouvelles structures des gouvernements locaux tout en permettant aux municipalités d'accroître leurs recettes locales de 200 à 450 % entre 2007 et 2011

3 Automatisation et numérisation de la facturation et des paiements

L'automatisation de la facturation et les systèmes de paiement informatisés peuvent jouer un rôle clé dans l'amélioration de la perception de l'impôt en permettant un suivi et un recouvrement efficaces des montants et en réduisant les risques de corruption. À Arusha, la perception des impôts fonciers se fait via un système de perception des recettes électronique qui se met à jour une fois les impôts versés et délivre un reçu pour indiquer l'observation fiscale. Lancé en décembre 2013, ce système actualisé de recouvrement des recettes a permis à la ville d'augmenter ses recettes fiscales foncières de 107 % dans les trois premiers mois de son exploitation^{xxi}. Plus généralement, relier les relevés informatisés du cadastre, des évaluations et de la perception peut nettement améliorer l'efficacité

administrative à chaque stade, tout en réduisant les risques de corruption et de marge discrétionnaire dans le régime fiscal.

4 Relier les impôts aux investissements publics

Toute réforme de la fiscalité foncière a besoin du soutien des citoyens pour réussir. Si les réformes sont étroitement liées à des bénéfices tangibles, telles des dépenses publiques consacrées à des routes et des hôpitaux, elles seront peut-être vues comme le prix légitime payé en échange de services publics et d'infrastructures.

Selon des études menées à Lagos, par exemple, un degré plus élevé de discipline fiscale est lié à la conviction des contribuables que leurs impôts ont été bien dépensés, sentiment en grande partie motivé par des projets d'infrastructures visibles, coûteux et soutenus par la population, tels que les améliorations des routes. Lors du premier mandat de Fashola, les dépenses annuelles d'investissement à Lagos sont passées de 600 millions \$ en 2006 à 1,7 milliard \$ en 2011 (chiffres ajustés à l'inflation pour 2012)^{xxii}. Ces investissements ont joué un rôle important dans le maintien de la popularité de Fashola et dans sa réélection.

Posted on Thursday, 05 February 2015 11:17

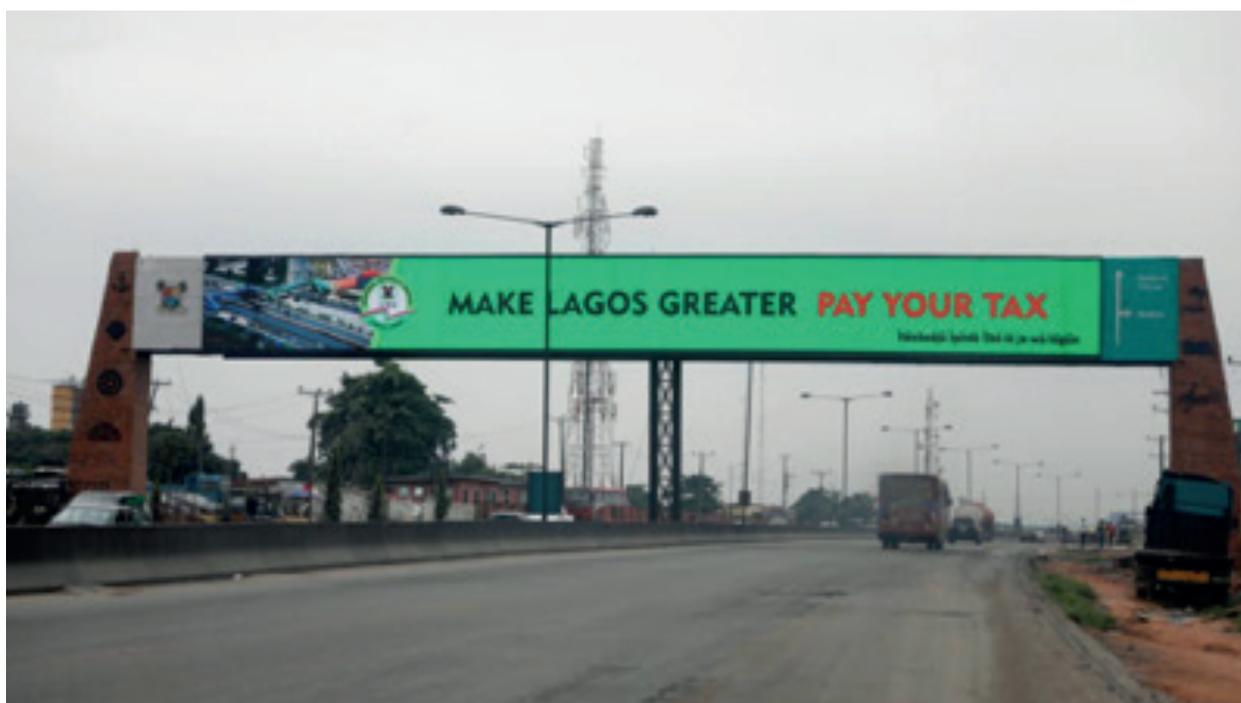
Lagos proves Africa's Property Tax potential

Lagos generates N3bn from property tax in 2010

ON MAY 30, 2011 12:00 AM / IN FINANCE / 0 COMMENTS

Lagos, Edo Turn To Land, Property Tax To Shore-up Revenue

Des investissements dans des infrastructures très visibles et soutenus du public, tels que l'amélioration des routes financée par l'impôt foncier, ont transformé la ville de Lagos^{xxiii}.



Pour porter leurs fruits, les investissements en cours ou futurs doivent être assortis d'efforts de sensibilisation au lien entre les impôts fonciers et l'investissement public. À Lagos, des panneaux d'information sensibilisant les citoyens aux avantages de payer ses impôts ont été placés sur des chantiers de travaux publics, et des forums de parties prenantes se sont tenus pour débattre des obligations fiscales - coïncidant avec le lancement d'investissements publics dans les infrastructures et les transports^{xxiii}.

BIBLIOGRAPHIE

- De Gramont (2015), "Governing Lagos: Unlocking the Politics of Reform", Carnegie Endowment for Peace
- Jibao, Samuel et Prichard, Wilson (2015), "The political economy of property tax in Africa: Explaining reform outcomes in Sierra Leone", *African Affairs* 114/456
- Murray, Sally, Mihaly Kopanyi, et Patrick McSharry (2016) "A Land Value Tax for Kigali: Analysis and Policy Considerations." IGC
- Slack, E. et R. Bird (2015), "How to Reform the Property Tax: Lessons from around the World", *IMFG Papers on Municipal Finance and Governance*
- Walters, Lawrence (2011) "Land and Property Tax: A Policy Guide." UN-HABITAT

RÉFÉRENCES

- i M. Smolka, 'Implementing Value Capture in Latin America: Policies and Tools for Urban Development', *Policy Focus Report Series* (Lincoln Institute for Land Policy, 2013).
- ii Riel Franzsen et William McCluskey, *Property Tax in Africa: Status, Challenges and Prospects* (Lincoln Institute of Land Policy, 2017).
- iii Mihaly Kopanyi et Sally Murray, 'An Effective Property Tax Regime for Rwanda (Draft Report)' (IGC, 2016).
- iv Edward Paice, 'Lagos Proves Africa's Property Tax Potential', *The Africa Report*, 2015.
- v Kwasi Gyau Baffour Awuah et al., 'Benefits of Urban Land Use Planning in Ghana', *Geoforum* 51 (2013): 37-46.
- vi Kopanyi and Murray, 'An Effective Property Tax Regime for Rwanda (Draft Report)'.
- vii OECD, *Tax Policy Reform and Economic Growth* (OECD Publishing, 2010).
- viii Kopanyi et Murray, 'An Effective Property Tax Regime for Rwanda (Draft Report)'.
- ix Kopanyi et Murray.
- x Global Property Guide, 'China Capital Gains Tax Rates, and Property Income Tax', Text, *Global Property Guide*, 2013; Global Property Guide, 'Philippines Capital Gains Tax Rates, and Property Income Tax', Text, *Global Property Guide*, 2016.
- xi Global Property Guide, 'South Korea Capital Gains Tax Rates, and Property Income Tax', Text, *Global Property Guide*, 2016.
- xii Kopanyi et Murray, 'An Effective Property Tax Regime for Rwanda (Draft Report)'.
- xiii Sally Murray, Mihaly Kopanyi, et Patrick McSharry, 'A Land Value Tax for Kigali: Analysis and Policy Considerations' (IGC, 2016).
- xiv Richard M. Bird et Enid Slack, 'Land and Property Taxation: A Review.', in *Paper Presented at the World Bank Land Workshop, April 3-6, Budapest, Hungary.*, vol. 19 (Citeseer, 2002).

- xv Alosyus Moshia, *Challenges of Municipal Finance in Africa: With Special Reference to Gaborone City, Botswana*, Human Settlements Finance Systems Series (Nairobi: UN-HABITAT, 2010).
- xvi Ali, D. A., Collin, M., Deininger, K., Dercon, S. et Sandefur, J., 'The Price of Empowerment Experimental Evidence on Land Titling in Tanzania', CSAE Working Paper, WPS-2014/23, 2014.
- xvii Lawrence Walters, 'Land and Property Tax: A Policy Guide' (UN-HABITAT, 2011).
- xviii Monkam, N. et Moore, M. 'How Property Tax Would Benefit Africa' (Africa Research Institute, 2015).
- xix Murray, S. Kopanyi, M. et McSharry, P. 'A Land Value Tax for Kigali: Analysis and Policy Considerations' (IGC, 2016). Samuel S. Jibao and Wilson Prichard, 'The Political Economy of Property Tax in Africa: Explaining Reform Outcomes in Sierra Leone', *African Affairs* 114, no. 456 (1 July 2015): 404–31; Samuel Jibao and Wilson Prichard, 'Rebuilding Local Government Finances After Conflict: Lessons from a Property Tax Reform Programme in Post-Conflict Sierra Leone', *The Journal of Development Studies* 52, no. 12 (1 December 2016): 1759–75.
- xx Loy Nabeta, 'Building Arusha: One City's Journey to Better Urban Services, Access and Quality of Life', World Bank, 2014.
- xxi Diane de Gramont, 'Governing Lagos: Unlocking the Politics of Reform' (Carnegie Endowment for International Peace, 2015).
- xxii de Gramont.
- xxiii Headline sources: <http://www.theafricareport.com/Columns/lagos-proves-africas-property-tax-potential.html>, <http://www.vanguardngr.com/2011/05/lagos-generates-n3bn-from-property-tax-in-2010/>, <http://guardian.ng/business-services/business/lagos-edo-turn-to-land-property-tax-to-shore-up-revenue/>

L'International Growth Centre (IGC) a pour mission de promouvoir la croissance durable dans les pays en développement en donnant des conseils stratégiques fondés sur la demande et la recherche exploratoire. Cities that Work (« Des villes qui réussissent ») est une initiative de l'IGC visant à encourager des décisions politiques factuelles d'urbanisation dans les pays en développement en synthétisant la recherche économique et le savoir des experts et des décideurs politiques en urbanisme. Elle est dirigée par Paul Collier (université d'Oxford), Patricia de Lille (maire du Cap), Edward Glaeser (université de Harvard), Astrid Haas (IGC), Nasir Javed (PDG de l'unité urbaine, Lahore), Jonathan Leape (IGC), Jennifer Musisi (directrice exécutive de Kampala Capital City Authority) et Tony Venables (université d'Oxford). Veuillez nous contacter à citiesthatwork@theigc.org.

Veillez citer le contenu du présent document comme suit : Collier, P., Glaeser, E., Venables, A., Manwaring, P., et Blake, M. (2018) *Land and property taxes: exploiting untapped municipal revenues*. IGC Cities that Work Policy Brief.