

SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION GENERAL DES IMPÔTS

---0238

Arrêté N°2022_____/MEFP/SG/DGI portant fixation des modalités de détermination
de la valeur cadastrale des immeubles bâtis et non bâtis

Le Ministre de l'Economie, des Finances et de la Prospective

Vu la Constitution ;

Vu la Charte de la Transition du 1^{er} mars 2022 ;

Vu le décret n° 2022-0041/PRES du 03 mars 2022, portant nomination du premier ministre ;

Vu le décret n°2022-0053/PRES du 05 mars 2022, portant composition du Gouvernement ;

Vu le décret n°2022-022/PRES-TRANS/PM/SGG-CM du 31 mars 2022 portant attributions
des membres du Gouvernement ;

Vu le décret n°2020-0354/PRES/PM/MINEFID du 15 mai 2020 portant organisation du
Ministère de l'Economie, des Finances et du Développement ;

Vu la loi n° 058-2017/AN du 20 décembre 2017 portant code général des impôts du Burkina
Faso ;

Vu la loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant code de l'urbanisme et de la construction au
Burkina Faso ;

Vu la loi n°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au
Burkina Faso ;

Vu la loi n° 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural au Burkina Faso ;

Vu le décret n°2011-1061/PRES/PM/MATDS/MAH/MRA/MHU/MEDD portant définitions et
modalités d'identification des entités cadastrales des terres rurales ;

Vu le décret n° 73-218/PM/MFC du 18 septembre 1973 portant création d'un fichier
cadastral ;

Vu le décret n°2009-432/PRES/PM/MEF/MATD/MHU/MID du 25 juin portant conditions et
modalités d'identification des entités du plan cadastral ;

Vu le décret n°2011-1061/PRES/PM/MEF/MATDS/MAH/MRA/MHU/MEDD portant définition
et modalités d'identification des entités cadastrales des terres rurales ;

Vu le décret n°2009-470/PRES/PM/MEF/MATD/MHU/MID du 06 juillet 2000 portant
réglementation de la procédure d'exécution des bornages ;

Vu le décret n°2012-444/PRES/PM/PHU/MID/MEF/MADTS du 24 Mai 2012 portant normes
applicables aux travaux topographiques et cadastraux au Burkina Faso.
Sur proposition du Directeur général des impôts.

ARRETE

Article 1 : Le présent arrêté fixe les modalités de détermination de la valeur cadastrale des propriétés bâties et non bâties en application de l'article 275 du Code Général des impôts.

TITRE I : GENERALITES

Article 2 : La propriété est constituée de la parcelle et des constructions qui s'y rattachent s'il y a lieu.

Article 3 : L'évaluation cadastrale est l'opération permettant de fixer la valeur cadastrale des propriétés bâties et non bâties. La méthode d'évaluation cadastrale consiste à partir des éléments d'appréciation vus de l'extérieur en l'estimation séparée des valeurs de la parcelle, des constructions, de la clôture et des aménagements particuliers.

Lorsqu'il s'agit d'immeuble objet de copropriété, la valeur cadastrale revenant à chaque copropriétaire est déterminée sur la base de la valeur du lot de copropriété.

TITRE II : MODES DE DETERMINATION DE LA VALEUR CADASTRALE DES PROPRIETES COURANTES

Article 4 : La valeur cadastrale d'une propriété (VCP) est déterminée suivant un procédé en trois (3) étapes :

- L'évaluation cadastrale de la parcelle ;
- L'évaluation cadastrale des constructions ;
- L'évaluation cadastrale des aménagements particuliers.

Article 5 : La VCP est la somme des valeurs cadastrales de la parcelle (VCP_{Ille}), des constructions (VCC_{Cons}) et des aménagements particuliers (VCAP).
 $VCP = VCP_{Ille} + VCC_{Cons} + VCAP$

Chapitre I : Evaluation cadastrale des parcelles

Article 6 : La valeur cadastrale de la parcelle est déterminée en appliquant à la valeur administrative (VA), les coefficients de correction ou de revalorisation (CoefCR).

$$VCP_{Ille} = VA \times \text{CoefCR}$$

Article 7 : La valeur administrative de la parcelle est obtenue en appliquant à la superficie de la parcelle la valeur administrative au mètre carré.

Dans chaque commune, la valeur administrative est fixée au mètre carré de la parcelle selon un découpage par zone.

Article 8 : Les valeurs administratives et les coefficients de correction et de revalorisations sont fixés par note du Directeur général des impôts.

Article 9 : Pour obtenir la valeur cadastrale de la parcelle, il est appliqué à la valeur administrative de la parcelle, des coefficients de correction ou de revalorisation au nombre de quatre (04) dont la description est faite dans le tableau ci-dessous:

N° Ordre	Description	Symbole
1	Coefficient d'actualisation	C-1
2	Coefficient d'emplacement et voisinage	C-2
3	Coefficient de position du terrain dans l'ilot	C-3
4	Coefficient de viabilisation en eau et/ou électricité	C-4

Toutefois, le coefficient d'actualisation ne peut être appliqué que sur des valeurs administratives datant de plus de cinq (05) ans.

Chapitre II : Evaluation cadastrale des constructions

Article 10 : L'évaluation cadastrale des constructions comprend :

- L'évaluation cadastrale du bâtiment ;
- L'évaluation cadastrale de la clôture, le cas échéant.

Section 1-L'évaluation cadastrale des bâtiments

Article 11 : Pour la détermination de la valeur cadastrale des bâtiments, il est établi une classification par catégorie en tenant compte des critères et description fixés ainsi qu'il suit:

Critères	Descriptions
Type de bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Villa ▪ Immeuble à niveau ▪ Hangar ▪ Maison conteneur
Matériaux de construction	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brique de terre(banco) ▪ Matériaux définitifs (agglos et béton armé, terre cuite, pierre taillée...) ▪ Ossature métallique ▪ Ossature bois ▪ Ossature béton ou matériaux appropriés
L'aménagement des façades	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Enduit tyrolien, peinture ▪ Enduit simple ▪ Sans enduit ▪ Carrelage, aluminium, bois
Couverture ou toiture	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dalle de béton, tuile ▪ Tôle ondulée simple, paille ▪ Tôle bac (galva , aluzinc, prélaquet...)
La menuiserie des façades	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aluminium ▪ Bois ▪ Métallique

Article 12 : Les bâtiments sont ainsi classés en seize catégories en fonction des critères et des descriptions conformément au tableau ci-après.

Catégorie	Type de bâtiments	Matériaux de construction	Type de couverture	Aménagement de la façade	Menuiserie de la façade
1	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Dalle de béton	Carrelage	Aluminium
2	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Dalle de béton	Carrelage	Bois
3	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Dalle de béton	Peinture	Aluminium
4	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Dalle de béton	Peinture	Bois
5	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Dalle de béton	Carrelage ou peinture	Métallique
6	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Tôle ou tuile	Enduit	Aluminium
7	Villa ou construction à niveau	Définitifs	Tôle ou tuile	Enduit	Bois ou métallique
8	Maison conteneur	Métallique	X	X	Aluminium Bois ou métallique
9	Villa ou construction à niveau	Briques de terre(banco)	Tôle ou tuile	Enduit	Bois ou métallique
10	Villa ou construction à niveau	Briques de terre(banco)	Tôle ou tuile	Non enduit	Bois ou métallique
11	Hangar	Ossature en béton armé	Tôle bac	Peinture ou carrelage ou enduit	Métallique ou aluminium ou bois
12	Hangar	Ossature métallique	Tôle bac	X	Métallique
13	Hangar	Ossature métallique	Tôle ondulée	X	Métallique
14	Hangar	Ossature en béton armé	Paille	Peinture ou carrelage ou enduit	Métallique ou aluminium ou bois
15	Hangar	Ossature métallique	Tôle ondulée	X	X
16	Hangar	Ossature bois	Paille	X	X

Article 13 : La valeur à neuf (VAN) du bâtiment est obtenue en faisant le produit de la surface hors œuvre brute (SHOB) par la valeur cadastrale au mètre carré (m²) de la catégorie du bâtiment déterminée dans les conditions de l'article 12 ci-dessus.

$$\text{VANBat} = \text{Valeur m}^2 / \text{catégorie} \times \text{SHOB m}^2$$

La SHOB est obtenue en additionnant les surfaces de chaque plancher de la construction mesurées au nu extérieur des murs.

La valeur cadastrale au mètre carré (m2) par catégorie est fixée par note du Directeur général des impôts.

Article 14 : La valeur cadastrale du bâtiment est déterminée en appliquant à la valeur à neuf (VAN), un coefficient de vétusté et d'entretien (Coef.VE) pour tenir compte de l'état d'entretien et de vétusté du bien.

$$\text{VCBat} = \text{VANBat} \times \text{Coef.VE}$$

Article 15 : Les coefficients de vétusté et d'entretien sont fixés comme suit :

État d'entretien	Coefficients
Très bien	1,0
Bien	0,9
Assez bien	0,8
Passable	0,7
Médiocre	0,6
Très médiocre	0,3

Section 2- L'évaluation cadastrale de la clôture

Article 16 : Pour la détermination de la valeur cadastrale des clôtures, il est établi une classification par catégorie en tenant compte de critères et descriptions fixés ainsi qu'il suit :

Catégorie	Matériaux de construction	Aménagement
1	Matériaux définitifs +fer	Carrelage ou enduit tyrolien, ou enduit simple+peinture
2	Matériaux définitifs +fer	Enduit simple ou sans enduit
3	Moellon	Avec ou sans enduit
4	Matériaux définitifs	Carrelage ou enduit tyrolien ou enduit simple+peinture
5	Matériaux définitifs	Enduit simple
6	Matériaux définitifs	Sans enduit
7	Tôle pleine	X
8	Haie vive	X
9	Grillage poulailler	X

Article 17 : La valeur à neuf de la clôture est formée par le produit de sa longueur par la valeur cadastrale au mètre linéaire correspondant à la catégorie de clôture.

Les valeurs cadastrales à neuf au mètre linéaire (ml) de clôture selon la catégorie sont fixées par note du Directeur général des impôts.

A cette valeur sera appliqué un coefficient de hauteur pour tenir compte de la taille de la clôture classée en trois (03) catégories :

Catégorie	Hauteur en mètre	Coefficient de hauteur (Coef. H)
1	Inférieur à 2m	0,8
2	2m	1
3	Supérieur à 2m	1,2

$$\text{VANClot} = \text{Longueur} \times \text{Valeur/ml de la catégorie} \times \text{Coef.H}$$

Article 18 : La valeur cadastrale de la clôture est obtenue en appliquant à sa valeur à neuf (VAN) un coefficient de vétusté et d'entretien défini à l'article 15 ci-dessus.

$$\text{VCClot} = \text{VANClot} \times \text{Coef.VE}$$

Chapitre III : L'évaluation cadastrale des aménagements particuliers

Article 19 : Constituent des aménagements particuliers : les jardins d'agrément, les terrains de tennis, les piscines, les emplacements de parking aménagés, les cours aménagées et d'une manière générale, toutes les installations connexes.

Article 20 : La valeur cadastrale d'un aménagement particulier est obtenue en appliquant au coût forfaitaire de réalisation (CFR), un coefficient de vétusté et d'entretien défini à l'article 15 ci-dessus.

$$\text{VCAP} = \text{CFR} \times \text{Coef.VE}$$

Le coût forfaitaire et la liste des aménagements particuliers seront fixés par note du Directeur général des impôts.

Chapitre IV : Evaluation cadastrale des immeubles en copropriété

Article 21 : Les immeubles en copropriété sont les immeubles bâtis dont la propriété appartenant à plusieurs personnes physiques ou morales est répartie par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes (article 1, loi n° 023-2010/AN du 11 mai 2010 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis au Burkina Faso).

Article 22 : L'évaluation cadastrale des immeubles en copropriété comprend deux (2) étapes :

- L'évaluation cadastrale de l'immeuble objet de la copropriété ;
- L'évaluation cadastrale de la valeur du lot revenant à chaque copropriétaire.

Section 1- Evaluation cadastrale de l'immeuble objet de la copropriété

Article 23 : L'évaluation cadastrale de l'immeuble objet de la copropriété consiste en l'évaluation de la parcelle, des constructions et des aménagements particuliers telle que prévue à l'article 5 ci-dessus.

Article 24 : La valeur cadastrale de l'immeuble objet de la copropriété est la somme des valeurs cadastrales de la parcelle, des constructions et des aménagements particuliers formant les parties communes de l'immeuble en copropriété.

Section 2- Evaluation cadastrale de la valeur du lot revenant à chaque copropriétaire

Article 25 : La valeur cadastrale de chaque lot de copropriété s'obtient en appliquant à la valeur cadastrale de l'immeuble en copropriété, la quote-part correspondante.

Article 26 : La quote-part d'un lot de copropriété est soit déterminée par l'état descriptif de division de la copropriété soit par le rapport de la surface du lot sur la SHOB de l'immeuble en copropriété.

TITRE III : MODE DE DÉTERMINATION DE LA VALEUR CADASTRALE DES IMMEUBLES EXCEPTIONNELS

Article 27 : Sont classées comme exceptionnelles, toutes constructions dont les caractéristiques dépassent la plus haute catégorie des immeubles définis aux articles 12 et 16.

Article 28 : La valeur cadastrale de la parcelle abritant l'immeuble exceptionnel est déterminée selon les modalités prévues au chapitre I du titre II du présent arrêté.

Article 29 : La valeur cadastrale des constructions exceptionnelles est obtenue en appliquant au coût de réalisation du bien un coefficient de vétusté et d'entretien défini à l'article 15.

TITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 30 : Sont abrogés toutes les dispositions antérieures contraires.

Article 31 : Le Directeur général des impôts est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Journal Officiel du Faso.

Ouagadougou, le **20 JUIN 2022**



Seglaro Abel SOME
Chevalier de l'Ordre National