

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-20-20-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 06/11/2015

DGFIP

IF – Taxe foncière sur les propriétés bâties – Imposition des titulaires de droits spéciaux

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 2 : Personnes imposables

Section 2 : Titulaires de droits spéciaux

Sommaire :

I. Usufruit

II. Gage immobilier

III. Emphytéose

A. Généralités

B. Bail emphytéotique administratif

IV. Bail à construction

V. Bail à réhabilitation

VI. Location-attribution et location-vente

A. Location-attribution

B. Location-vente

VII. Droit d'usage ou d'habitation

VIII. Bail à domaine congéable

IX. Concession

A. Imposition au nom du concessionnaire

B. Imposition au nom du concédant

C. Dispositions contractuelle

D. Concession de chemins de fer ou de canaux et barrages

X. Permission de voirie

XI. Autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel

A. Champ d'application de la mesure

1. Nature du titre juridique

2. Forme du titre juridique

3. Auteur du titre juridique

4. Titulaire du titre juridique

B. Étendue de l'imposition

C. Durée de l'imposition

XII. Fiducie

1

Le législateur et la jurisprudence ont réglé la situation des différents titulaires de droits spéciaux. Le droit de propriété, en effet, peut faire l'objet de diverses restrictions.

En principe, l'impôt doit être établi au nom de celui qui jouit des revenus de l'immeuble et qui dispose d'un droit réel immobilier - susceptible d'être cédé - sur le fonds.

[Le II de l'article 1400 du CGI](#) prévoit que lorsqu'un immeuble est grevé d'usufruit ou loué soit par bail emphytéotique, soit par bail à construction, soit par bail à réhabilitation ou fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel, la taxe foncière est établie au nom de l'usufruitier, de l'emphytéote, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou du titulaire de l'autorisation.

Enfin, selon le IV de [l'article 1400 du CGI](#), lorsqu'un immeuble a été transféré en application d'un contrat de fiducie, la taxe foncière est établie au nom du fiduciaire.

I. Usufruit

10

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance ([code civil, article 578](#)).

En cas d'usufruit, les droits du propriétaire sur les fruits et revenus sont annihilés temporairement et sans compensation ultérieure. C'est donc l'usufruitier qui jouit des revenus de l'immeuble et qui, en conséquence, doit être imposé à la taxe foncière ([CGI, article 1400-II](#)).

Le nom de l'usufruitier doit figurer au rôle de la taxe foncière à la suite de celui du nu-propriétaire.

Exemple : M. X, nu-propriétaire à... par M. Y, usufruitier à...

II. Gage immobilier

20

Le gage immobilier (dénommé « antichrèse » avant la modification terminologique résultant de [l'article 10 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009](#) portant simplification et clarification du droit et d'allègement des procédures) est une convention écrite aux termes de laquelle un débiteur transfère à son créancier la possession d'un immeuble, à titre de sûreté de sa dette, afin que le créancier en perçoive les fruits ou revenus à charge de les imputer annuellement sur les intérêts, s'il lui en est dû, et ensuite jusqu'à parfait paiement, sur le capital de la créance ([code civil, articles 2387 et suivants](#)).

Le gage immobilier confère sur l'immeuble un droit réel de jouissance.

La taxe foncière est due par le créancier gagiste. Les nom et adresse de ce dernier doivent figurer au rôle après la désignation du propriétaire.

III. Emphytéose

A. Généralités

30

Le bail emphytéotique, bail de longue durée, de biens immeubles confère au preneur un droit réel immobilier spécial moyennant redevances annuelles, susceptible d'hypothèque. Ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière ([articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime](#)).

La durée du bail emphytéotique doit être comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Elle ne peut se prolonger par tacite reconduction.

40

L'emphytéote est tenu de tous les impôts et charges afférents au fonds, notamment des taxes foncières ([CGI art. 1400-II](#)). Son nom doit être porté au rôle à la suite du nom du propriétaire.

B. Bail emphytéotique administratif

Rescrit n° 2005/7 du 6 septembre 2005

Extrait de la question : « Quelle est la situation des collectivités territoriales au regard des impôts locaux en cas de recours à un bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général liée à la construction de casernes pour la gendarmerie nationale ? »

Extrait de la réponse :

La collectivité territoriale conclut avec un opérateur privé un bail emphytéotique administratif (BEA) portant sur un terrain dont elle est propriétaire.

L'opérateur privé est chargé de la construction des casernes et en supporte le coût financier. Il met ensuite ces constructions à la disposition de la collectivité bailleuse en vertu d'une convention dont la durée est égale au bail emphytéotique.

La collectivité sous-loue ensuite les bâtiments à la gendarmerie nationale moyennant un loyer fixé par les services fiscaux.

Dans certains cas, l'emphytéote peut directement louer les logements à la gendarmerie nationale.

Quel que soit le mode de gestion choisi, l'ouvrage réalisé devient propriété de la collectivité bailleuse au terme du bail.,,,

...Analyse au regard de la taxe foncière...

Aux termes de l'article 1415 du CGI, la taxe foncière sur les propriétés non bâties et la taxe foncière sur les propriétés bâties sont établies pour l'année entière d'après les faits existants au 1er janvier de l'année d'imposition.

De plus, le II de l'article 1400 précise que, lorsque l'immeuble est loué par bail emphytéotique, l'impôt est établi au nom de l'emphytéote.

Dès lors, au cas particulier, l'imposition des terrains et des constructions qui y sont édifiées (lesquelles sont la propriété du preneur jusqu'à l'expiration du bail) sera toujours effectuée entre les mains de l'opérateur emphytéote pendant la durée du bail.,,, »

A la fin du bail, comme l'ouvrage réalisé devient la propriété de la collectivité bailleuse, cette dernière sera débiteur de l'impôt. Dans ce cas, l'exonération de taxes foncières prévue au 1° de l'article 1382 du CGI pour des propriétés publiques ne pourra lui être accordée. En effet, même si les locaux sont affectés

à un service public, ils sont productifs de revenus pour la collectivité (cf. [BOI-IF-TFB-10-50-10-30](#)).

IV. Bail à construction

50

Un bail à construction est le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes. Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations ([art. L 251-2 du code de la construction et de l'habitation](#)).

Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier qui peut être hypothéqué, saisi ou cédé ([article L 251-3 du code de la construction et de l'habitation](#)).

60

Le preneur est dès lors tenu, aux termes de [l'article 1400-II du CGI](#), au paiement de la taxe foncière relative tant aux constructions qu'aux terrains et l'imposition afférente à ces immeubles doit être libellée comme suit : " X... bailleur à construction à... par Y... preneur, à... ".

V. Bail à réhabilitation

Est qualifié de bail à réhabilitation le contrat par lequel soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à [l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation](#) s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail ([article L. 252-1 du code de la construction et de l'habitation](#)).

En application des dispositions de [l'article 1400-II du CGI](#), la taxe foncière est établie au nom du preneur à bail à construction.

VI. Location-attribution et location-vente

70

A. Location-attribution

Conformément à [l'article 1378 quinquies-I du CGI](#), les contrats de location-attribution consentis par les sociétés anonymes coopératives d'HLM sont considérés comme des contrats de vente pure et simple du point de vue fiscal. En conséquence, la taxe foncière et les taxes annexes doivent être directement établies au nom des locataires-attributaires.

Remarques : La location-attribution a été supprimée par la [loi n° 71-580 du 16 juillet 1971](#) (JO du 17 juillet, p. 7053), mais elle continue à s'appliquer aux opérations déjà réalisées.

80

B. Location-vente

En vertu des dispositions du paragraphe II de l'[article 1378 quinquies du CGI](#), le même régime est applicable aux contrats de location-vente portant sur des locaux d'habitation lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- il doit s'agir de locaux d'habitation et de leurs dépendances, à l'exclusion des locaux à usage professionnel ou commercial ou des locaux à usage commun (loge du gardien, garage à vélos ou à voitures d'enfants, salle de réunion...)
- le contrat de location-vente doit intervenir en cours de construction ou dans un délai de cinq ans à compter de la date d'achèvement ;
- les locaux doivent avoir donné lieu à l'attribution de primes convertibles en prêts spéciaux immédiats ou différés du Crédit Foncier de France ou avoir bénéficié du financement prévu pour les habitations à loyer modéré ;
- les contrats doivent être réalisés sous la forme de baux assortis soit de promesses unilatérales de vente, soit de ventes soumises à la condition suspensive de l'exécution intégrale des obligations relatives au paiement des annuités à la charge du bénéficiaire du contrat ;
- les contrats doivent être consentis :
 - par une collectivité territoriale ;
 - par une société d'économie mixte, même si la majorité du capital n'est pas détenue par une collectivité publique ;
 - par un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'[article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation](#) ;
 - par une société civile dont la création a été suscitée par une société d'économie mixte ou une société anonyme d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier et dont la gérance est statutairement assurée par la société qui en a provoqué la création ;
 - par une société coopérative de construction visée à l'[article L. 432-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Le bénéfice de ce régime ne peut donc être appliqué aux contrats passés avec des organismes autres que ceux définis et, en particulier, avec des sociétés privées.

Lorsque les cinq conditions ci-dessus sont simultanément remplies, la taxe foncière et les taxes annexes doivent être établies au nom du titulaire du contrat de location-vente.

Par un arrêt du 2 juillet 1990 ([requête n° 51672](#)), le Conseil d'Etat a jugé que les contrats de vente à terme régis par les dispositions des [articles 1601-2 du code civil](#) et [L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation](#) n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'[article 1378 quinquies du CGI](#).

En présence de tels contrats, il convient d'assujettir le vendeur à la taxe foncière et à ses taxes annexes jusqu'au transfert de propriété. De même, c'est par rapport à la situation du vendeur qu'il convient d'apprécier si les conditions d'une éventuelle exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties sont remplies.

Remarques : L'[article 1378 quinquies du CGI](#) a été abrogé par l'[article 70 de la loi de finances rectificative pour 2010](#) (n°2010-1658 du 29 décembre 2010).

VII. Droit d'usage ou d'habitation

90

Lorsqu'un immeuble est grevé d'un droit d'usage ou d'habitation, l'usager est bien tenu au paiement de l'impôt dans la proportion de sa jouissance, conformément aux dispositions de l'[article 635 du code civil](#), mais cette responsabilité ne s'exerce qu'à l'égard du propriétaire et la taxe foncière est

régulièrement établie au nom de ce dernier, seul débiteur légal de l'impôt. En effet, l'usager ne peut exercer son droit sur l'immeuble que pour ses besoins et ceux de sa famille et il ne peut le céder.

Remarques : Le droit d'usage ou d'habitation est un droit réel et viager, de même nature que l'usufruit, mais inférieur en étendue. Son titulaire (usager) peut demeurer dans la maison ou le logement avec sa famille, mais la location lui est interdite.

Il en est de même lorsque l'immeuble est grevé d'un droit d'habitation à vie.

Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé que dans le cas où un contribuable est propriétaire d'un immeuble dans lequel l'occupant est titulaire d'un droit d'habitation à vie, sans en être ni usufruitier, ni emphytéote, il doit seul être inscrit au rôle de la taxe foncière, réserve faite des droits que ses titres de propriété seraient susceptibles de lui permettre d'exercer contre l'occupant devant la juridiction compétente.

CE, arrêt du 7 décembre 1960, req. n° 37988, RO, p. 217

Dans le même sens, voir CAA Marseille, arrêt du 21 décembre 2004, n° 02MA00254

Enfin, les personnes retraitées qui souscrivent dans une résidence du troisième âge protégée, un droit d'habitation à vie dans un appartement non transmissible ne peuvent être inscrites au rôle de la taxe foncière .

100

Vente en viager

Dans le cas de vente en viager avec réserve du seul droit d'usage et d'habitation au profit du vendeur, c'est l'acheteur qui est le redevable légal de la taxe, conformément aux principes énoncés ci-dessus.

VIII. Bail à domaine congéable

110

Le bail à domaine congéable est un louage rural consenti par le bailleur ou « foncier » moyennant une redevance annuelle « rente convenancière » et dans lequel le preneur appelé « tenuyer » ou « domanier » possède, en propriété, les « édifices et superficies » (bâtiments, arbres...) élevés par lui sur le sol. En cas de cessation du bail par la volonté de l'une ou l'autre des parties, le bailleur doit rembourser au preneur la valeur de ces édifices et superficies ([articles L. 431-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime](#)).

120

La répartition de l'impôt entre le foncier et le tenuyer a lieu dans des proportions très variables suivant les localités et les conventions intervenues entre les parties.

Le tenuyer acquitte la taxe foncière, sauf à retenir au foncier, sur la redevance convenancière, la portion de cette taxe relative à la redevance (cf. [BOI-IF-TFNB-10-20 n° 360](#)).

IX. Concession

130

La concession est un contrat par lequel une personne morale ou physique (le concessionnaire) s'engage, vis-à-vis d'un tiers (le concédant), qui est le plus souvent une collectivité publique, à effectuer certains travaux ou à assurer certains services moyennant la perception à son profit, pendant une période déterminée, de redevances sur les usagers.

140

En principe, dans le cas de concession, la taxe foncière doit être établie suivant les mêmes règles que lorsqu'on se trouve en présence de constructions édifiées sur sol d'autrui (cf. [BOI-IF-TFB-10-20-10 n°s 180 et suivants](#)).

Il convient donc d'analyser dans chaque cas d'espèce les clauses juridiques du traité de concession.

A. Imposition au nom du concessionnaire

150

Si les constructions édifiées sur le terrain concédé doivent, à l'expiration de la concession, rester la propriété du concessionnaire ou bien revenir à l'autorité concédante mais contre indemnité, le concessionnaire est seul imposable à raison des installations qu'il a édifiées et qui sont considérées, au point de vue juridique, comme lui appartenant pendant toute la durée de la concession.

C'est ainsi que le concessionnaire est imposable lorsque les installations édifiées par lui ne doivent pas obligatoirement faire retour à l'Etat en fin de concession ; l'Etat ne saurait, en effet, être réputé propriétaire des installations en raison du caractère facultatif de son droit sur elles,

CE, arrêt du 10 janvier 1938, RO, p. 11

Dans le même sens, CE, arrêt du 6 mars 1944, RO, p. 64.

B. Imposition au nom du concédant

160

Le concédant est normalement imposable lorsque les constructions doivent lui revenir gratuitement à l'expiration de la concession. Il est, dans cette hypothèse, considéré comme propriétaire des constructions, dès leur édification

CE, arrêts du 10 février 1936, RO, 6366 et du 21 décembre 1939, RO, p. 471.

Remarques : La circonstance que l'impôt afférent aux immeubles en cause aurait été établi – pour faciliter le recouvrement – au nom de « l'Etat par la société X..., concessionnaire » n'a pas pour effet de rendre celle-ci personnellement redevable envers le Trésor (CE, arrêt du 22 décembre 1947, RO, p. 323).

De même, lorsque le concessionnaire a pour seules perspectives, à l'issue de la concession, suivant la décision qui sera prise à ce moment-là par l'autorité concédante (en l'occurrence l'Etat), soit de remettre gratuitement à cette dernière lesdites constructions en bon état d'entretien, soit de les détruire à ses frais et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, l'Etat doit être considéré comme propriétaire des constructions en cause et imposable à ce titre.

CE, arrêt du 5 mai 1958, RO, p. 128.

Enfin, lorsqu'un contrat de concession du domaine public pour l'établissement d'un port de plaisance prévoit que les installations construites par le concessionnaire sur les terrains appartenant à l'Etat seront remises gratuitement au concédant à l'expiration de la concession, ces installations doivent être regardées comme incorporées au domaine de l'Etat dès la date de leur établissement. Dès lors, la taxe foncière sur les propriétés bâties au titre des installations du port doit être établie au nom de l'Etat, seul redevable légal de cette imposition, sans que puisse y faire obstacle la circonstance que le traité de concession prévoit que le concessionnaire supportera seul la charge de tous les impôts auxquels seraient assujetties la concession et ses dépendances.

CE, arrêt du 16 novembre 1988, n° 47685, 47741

CE, arrêt du 5 mai 2010, n° 301419

C. Dispositions contractuelle

170

Les parties peuvent décider contractuellement que la taxe foncière sera à la charge de l'une ou de l'autre (plus généralement du concessionnaire).

C'est ainsi que l'article 41 du [décret du 6 mai 1955, approuvant le cahier des charges type applicable aux concessions d'outillage public d'aéroport aux chambres de commerce](#), prévoit que la Chambre

de commerce devra seule supporter la charge de tous les impôts - de la taxe foncière notamment - afférents aux terrains, ouvrages et installations compris dans la concession.

De même, le cahier des charges type applicable aux concessions d'autoroute prévoit que « tous les impôts et taxes établies ou à établir, y compris les impôts relatifs aux immeubles de la concession, seront à la charge de la société concessionnaire ».

Mais il s'agit là de dispositions conventionnelles régissant les rapports entre les parties et ne pouvant pas, en principe, s'opposer à l'application des règles juridiques.

D. Concession de chemins de fer ou de canaux et barrages

180

Il convient de noter une exception à la règle générale d'imposition au nom du propriétaire dans le cas de concession de chemins de fer d'intérêt général ou de canaux et barrages.

Dans ce cas, en effet, l'imposition est directement établie au nom du concessionnaire lorsque les accords contractuels ont reçu la sanction législative.

Ainsi jugé dans le cas d'une concession de tramways alors que la compagnie concessionnaire n'était pas propriétaire des bâtiments dépendant de l'exploitation de la voie ferrée.

CE, arrêts du 20 juillet 1936, RO, 6519 et du 24 mai 1937, RO, p. 313.

En revanche, dans le cas d'une concession de canal, le Conseil d'Etat a jugé que le fait que les impôts avaient été mis contractuellement à la charge de la société concessionnaire n'autorisait pas l'Administration – à défaut d'approbation législative – à établir l'impôt foncier au nom du concessionnaire

CE, arrêt du 11 juillet 1938, RO, p. 384.

Remarque : Au cas particulier, le canal et ses dépendances devaient être remis gratuitement à l'Etat à la fin de la concession.

X. Permission de voirie

190

La permission de voirie est une décision administrative qui autorise un particulier à occuper privativement le domaine public par des constructions établies à demeure. Elle est toujours accordée à titre précaire et peut être retirée par l'autorité dont elle émane.

200

Les constructions édifiées sur le domaine public en vertu d'une permission de voirie et répondant aux conditions de fixation au sol sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties au nom du permissionnaire qui est considéré juridiquement comme le propriétaire des constructions. Le fait que celles-ci devraient revenir à l'expiration du délai prévu et sans indemnité d'aucune sorte, à la personne morale qui a accordé l'autorisation est sans influence à cet égard.

Toutefois, comme dans le cas de construction élevée par un locataire sur sol d'autrui, le permissionnaire ne doit être assujéti à la taxe foncière qu'à raison de la valeur locative de l'élévation seulement, le sol et les dépendances immédiates et nécessaires de la construction ne sont pas imposables, au cas particulier.

XI. Autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel

210

L'article 1400-II du CGI, tel que complété par l'[article 106 de la loi de finances pour 2004](#) (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), prévoit que lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel, la taxe foncière est établie au nom du titulaire de l'autorisation.

A. Champ d'application de la mesure

1. Nature du titre juridique

220

L'autorisation d'occupation temporaire (AOT) est un mode d'occupation du domaine public qui confère à celui qui en est investi le droit de jouir du domaine public d'une manière privative et privilégiée.

La réglementation des AOT en prévoit deux types : les AOT non constitutives de droit réel et les AOT constitutives d'un tel droit.

Cette mesure ne s'applique qu'à l'égard des titulaires d'AOT constitutives d'un droit réel. Ces autorisations sont régies par les articles [L. 2122-6](#) à [L2122-19](#) et [R. 2122-9 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques](#) et

Remarque : Le domaine public des collectivités territoriales ne peut pas faire l'objet d'AOT constitutives d'un droit réel mais seulement de baux emphytéotiques.

2. Forme du titre juridique

230

Les titres d'occupation du domaine public constitutifs d'un droit réel peuvent revêtir la forme :

- d'autorisations unilatérales, délivrées par arrêté individuel ;
- de conventions de toute nature ayant pour effet d'autoriser l'occupation du domaine public (1^{er} alinéa de [l'article L. 2122-11 du code général de la propriété des personnes publiques](#)). Les concessions de service public ou d'outillage public peuvent ainsi servir de support juridique aux titres constitutifs d'un droit réel, sous la réserve que les cahiers des charges de ces concessions le prévoient expressément. La personne occupant le domaine public en vertu de telles conventions est, à compter des impositions établies au titre de 2004, redevable des taxes foncières.

3. Auteur du titre juridique

240

Les AOT constitutives d'un droit réel peuvent être délivrées :

- par l'État ou les établissements publics de l'État, pour leur domaine public propre ou pour le domaine public de l'État qui leur est confié (les titres ne portent jamais sur le domaine privé de ces personnes) ;
- par certains concessionnaires, pour le domaine public de l'État qui leur est concédé ;
- par le maire, le président du conseil général ou certains concessionnaires, pour le domaine public de l'Etat compris dans les limites administratives des ports qui relèvent de la compétence des communes ou des départements (articles [L. 2122-17](#) et [L. 2122-18](#) du code général de la propriété des personnes publiques).

En revanche, les immeubles de l'Etat mis à disposition des collectivités territoriales dans le cadre des lois de décentralisation ou ayant fait l'objet à leur profit d'un transfert de gestion ne sont pas concernés. Dès lors, dans cette situation, le redevable des taxes foncières demeure l'Etat, sous réserve des cas d'exonérations prévus aux articles [1382](#) et [1394](#) du CGI.

4. Titulaire du titre juridique

250

Le titulaire de l'AOT peut être une personne physique ou morale, publique ou privée.

Le droit réel porte exclusivement sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier, que le bénéficiaire réalise pour exercer l'activité autorisée par le titre. Il confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation, les prérogatives et obligations du propriétaire.

B. Étendue de l'imposition

260

Le titulaire de l'AOT est redevable des taxes foncières relatives tant aux constructions qu'aux terrains situés dans le périmètre de l'autorisation.

Exemple : L'État délivre une AOT sur un terrain d'une superficie de 10 000 m² en vue de la construction de bâtiments représentant une surface hors oeuvre nette de 5 000 m² avec une emprise au sol de 2 000 m². Le titulaire sera redevable des taxes foncières pour l'ensemble des biens immobiliers, c'est-à-dire de la totalité du terrain (10 000 m²) et des bâtiments.

270

Le fait générateur de l'imposition est constitué par la détention, au 1er janvier de l'année, du titre juridique régulièrement publié au fichier immobilier, conformément [au décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié \(article 28 1° c\)](#), et non par le début des travaux de construction autorisés par le titre.

C. Durée de l'imposition

280

Sous réserve des dispositions des articles [1403](#) et [1404](#) du CGI, le titulaire de l'AOT est redevable des taxes foncières pendant toute la durée de l'autorisation et tant qu'elle n'est pas retirée, résiliée ou cédée.

290

En cas de retrait, le titulaire de l'AOT n'est plus redevable des taxes foncières relatives aux immeubles ou installations ayant fait l'objet du retrait mais cette règle ne s'applique qu'à compter du 1er janvier de l'année suivant celle du retrait.

Exemple : Dans l'hypothèse d'une AOT retirée le 1er juin 2004, la taxe foncière est due par le bénéficiaire de l'autorisation pour toute l'année 2004 et ce n'est qu'à compter du 1er janvier 2005 que l'imposition cesse.

En cas de retrait partiel, le titulaire de l'AOT continue à être imposé sur les immeubles ou installations qui ne font pas l'objet du retrait.

En cas de cession totale ou partielle du titre, l'acquéreur est redevable des taxes foncières relatives aux immeubles sur lesquels portent les droits cédés, à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la cession.

300

A l'issue de la durée de l'autorisation ou en cas de retrait anticipé, le redevable des taxes foncières est la personne qui devient propriétaire des ouvrages, constructions et autres aménagements. Dans la généralité des cas, il s'agit de l'Etat car l'autorisation est délivrée sur son domaine public ; il peut également s'agir d'un établissement public qui a accordé une AOT sur son domaine propre.

310

Les règles d'imposition précédemment décrites s'appliquent à compter des impositions établies au titre de 2004.

XII. Fiducie

La fiducie est l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires ([article 2011 du code civil](#)).

Aux termes du IV [l'article 1400 du CGI](#), lorsqu'un immeuble a été transféré en application d'un contrat de fiducie, la taxe foncière est établie au nom du fiduciaire.