

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-60-20-20160426

Date de publication : 26/04/2016

DGFIP

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 - Dispositions communes aux établissements industriels et aux locaux commerciaux - Autoroutes et ports de plaisance

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative cadastrale

Section 6 : Dispositions communes aux établissements industriels et aux locaux commerciaux

Sous-section 2 : Autoroutes et ports de plaisance

Sommaire :

I. Les autoroutes

II. Les ports de plaisance

A. Champ d'application

B. Tarif par poste d'amarrage

C. Modulation du tarif

a. Le nombre d'équipements et de services du port de plaisance

b. La capacité moyenne d'accueil des postes d'amarrage du port de plaisance et le coefficient de pondération

c. La détermination de la modulation du tarif

D. Détermination de la valeur locative d'un port de plaisance

1

En application du II de l'[article 1501 du code général des impôts \(CGI\)](#), la valeur locative des autoroutes et de leurs dépendances est fixée selon un tarif.

Le III de l'article 1501 du CGI prévoit que la valeur locative des postes d'amarrage dans les ports de plaisance est calculée sur la base d'un tarif forfaitaire tenant compte de leur situation géographique.

I. Les autoroutes

10

Quelle que soit la date de leur réalisation, la valeur locative des autoroutes et de leurs dépendances à la date de référence de la révision est fixée selon le tarif suivant :

- de 4,85 € par mètre linéaire pour les voies de circulation, les échangeurs et les bretelles de raccordement ;
- de 0,61 € par mètre carré de superficie comportant un revêtement pour les aires de repos, de services, de stationnement et leurs voies d'accès ainsi que pour les zones d'élargissement des gares de péage ;
- de 2 725,79 € pour chaque plate-forme de péage, y compris les auvents et les locaux de contrôle situés à proximité ; cette somme est augmentée de 1 166,54 € par voie de gare de péage.

II. Les ports de plaisance

A. Champ d'application

20

La méthode d'évaluation particulière prévue au III de l'[article 1501 du CGI](#) s'applique aux ports de plaisance maritimes et aux ports de plaisance en eaux intérieures qu'ils soient fluviaux ou lacustres.

Il s'agit des ports dont l'activité dominante est la plaisance et notamment, pour les ports maritimes, ceux dont la compétence en matière de création, d'aménagement et d'exploitation appartient aux collectivités territoriales et à leur groupement en application de l'[article L. 5314-4 du code des transports](#).

25

L'[article 1501 du CGI](#) distingue les ports de plaisance maritimes des ports de plaisance non maritimes.

Les ports de plaisance sont considérés comme maritimes lorsqu'ils sont situés dans les limites de la navigation maritime définie par l'[article L. 5000-1 du code des transports](#), c'est-à-dire lorsqu'ils sont situés en bordure de mer ou dans les estuaires et cours d'eau en aval du premier obstacle à la navigation des navires fixé par le [décret n°59-951 du 31 juillet 1959 portant fixation des limites des affaires maritimes dans les estuaires, fleuves, rivières et canaux fréquentés par les bâtiments de mer](#).

Les ports de plaisance sont considérés comme non maritimes lorsqu'ils sont situés dans les limites de la navigation en eaux intérieures définie par l'[article L. 4000-1 du code des transports](#), c'est-à-dire lorsqu'ils sont situés sur les lacs et les plans d'eau ou sur les cours d'eau, estuaires et canaux en amont du premier obstacle à la navigation des navires.

30

Ne sont pas concernées les zones de mouillages et d'équipements légers situées sur le domaine public maritime ou fluvial, en dehors des limites des ports, destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance, notamment les mouillages faisant l'objet des autorisations prévues à l'[article L. 2124-5 du code général de la propriété des personnes publiques](#) et à l'[article L.2121-14 du code général de la propriété des personnes publiques](#).

B. Tarif par poste d'amarrage

40

En application du III de l'[article 1501 du CGI](#), la valeur locative des ports de plaisance est calculée par application d'un tarif par poste d'amarrage selon le barème suivant :

- de 110 € pour les ports maritimes de la Méditerranée ;
- de 80 € pour les autres ports maritimes ;
- de 55 € pour les ports non maritimes.

C. Modulation du tarif

50

Après avis des commissions communales ou intercommunales compétentes territorialement ([BOI-CF-CMSS-10](#)), l'administration peut minorer ou majorer de 20 % ou 40 % les tarifs appliqués aux postes d'amarrage en fonction du nombre d'équipements et de services offerts au sein du port pondéré par la capacité moyenne d'accueil d'un poste d'amarrage.

Le coefficient de modulation est ainsi déterminé en fonction de deux critères : le nombre d'équipements et services du port de plaisance (cf. [II-C-a § 60](#)) et la capacité moyenne d'accueil d'un poste d'amarrage du port de plaisance (cf. [II-C-b § 80](#)).

a. Le nombre d'équipements et de services du port de plaisance

60

Pour déterminer le coefficient de modulation applicable au port de plaisance, son propriétaire déclare le nombre d'équipements et de services du port parmi une liste de 10 équipements et services représentatifs de la valeur du port eu égard au produit que son exploitant peut en retirer.

Seuls les équipements présents et les services offerts dans les limites administratives du port, notamment celles résultant de la délimitation prévue à l'[article R*. 613-1 du code des ports maritimes](#), sont pris en comptes.

70

Ces dix équipements et services sont les suivants :

1. L'accessibilité à l'ensemble des bassins à toute heure, aux navires présentant un tirant d'eau maximum supérieur à un mètre ou un tirant d'air maximum supérieur à trois mètres.

Ce critère vise à tenir compte de la moindre valeur locative des emplacements des ports soumis à des contraintes de marée ou dont l'accès aux bassins n'est pas permanent, notamment lorsque celui-ci dépend d'écluses ou de ponts levant. Les ports accessibles en permanence doivent déclarer cette facilité.

2. La mise à disposition d'un site et d'aménagements dont les profondeurs nécessaires à la navigation peuvent être maintenues sans nécessité de recourir à des opérations de dragage pour en garantir l'exploitation.

Il s'agit ici de tenir compte des coûts pour l'exploitant et du désagrément pour les plaisanciers que représente la nécessité pour certains ports de recourir régulièrement - c'est à dire *a minima* annuellement - à des opérations de dragage ou de désensablement de leurs bassins où du chenal d'accès à ces derniers. Les ports, n'ayant pas besoin de recourir à de telles opérations ou dont le recours à de telles opération est plus qu'annuel, doivent déclarer cette facilité.

3. La mise à disposition d'emplacements de stationnement de véhicules terrestres à moteur réservés aux plaisanciers.

Il s'agit ici de tenir compte du service que constitue pour les plaisanciers la mise à disposition de places de parkings réservées, indépendamment du fait que ce stationnement soit gratuit ou payant. Les ports disposant de tels emplacements doivent déclarer ce service.

4. La présence de commerces.

Ce critère est rempli pour les ports dans l'enceinte desquels est présent au moins un commerce. Ce critère est rempli quel que soit le type de commerce, y compris saisonnier. Ne sont en revanche pas

pris en compte, les locaux professionnels servant directement à l'exploitation du port, notamment la capitainerie, ainsi que les stations d'avitaillement, lesquelles font l'objet du huitième critère ci-dessous.

5. La présence d'équipements de sûreté.

Ce critère, qui en tout état de cause doit être respecté par l'ensemble des ports de plaisance, est rempli lorsque sont présents des équipements de sûreté tels que des bouées, balisages, échelles ou extincteurs.

6. L'exécution de prestations de gardiennage.

Il s'agit ici de tenir compte du service que constitue pour les plaisanciers l'exécution de prestations de gardiennage. Ces dernières peuvent résulter de la présence d'une alarme, d'équipements de vidéo-surveillance comme de la présence physique d'un gardien. Les ports disposant d'un tel service doivent le déclarer.

7. L'exécution de prestations de collecte des eaux usées des navires.

Cette prestation est considérée comme exécutée dès lors que le port dispose en son périmètre d'installations de réception ou de traitement des déchets d'exploitation des navires et des résidus de cargaison pouvant recueillir notamment les huiles usagées des opérations de vidange, les eaux de fonds de cale et les eaux usées diverses.

8. La présence d'une station d'avitaillement.

A l'instar des commerces, ce critère est rempli pour les ports dans l'enceinte desquels est présent au moins un local proposant des produits pétroliers ou des vivres et provisions destinés soit à être consommés par l'équipage et les passagers, soit à être utilisés pour le service de bord. Ce critère est rempli même lorsque la station d'avitaillement n'a qu'une ouverture saisonnière.

9. La mise à disposition d'une aire de carénage.

Cet équipement doit être déclaré dès lors que dans l'enceinte du port est présent un bassin de carénage, une cale sèche ou de halage ou une forme de radoub permettant d'effectuer des opérations d'entretien sur la coque d'un navire.

10. La présence de moyens de levage d'une capacité supérieure à 30 tonnes.

Cet équipement doit être déclaré dès lors que le port dispose dans son enceinte d'un dispositif permettant la manipulation d'une charge égale ou supérieure à 30 tonnes, que cet équipement soit destiné à la manutention de produits ou au levage de navires.

b. La capacité moyenne d'accueil des postes d'amarrage du port de plaisance et le coefficient de pondération

80

Pour déterminer le coefficient de modulation applicable au port de plaisance, outre le nombre de service et d'équipements, le propriétaire doit déclarer la capacité moyenne d'accueil des postes d'amarrage du port.

La capacité moyenne d'accueil est égale au rapport entre la somme des longueurs des navires pouvant stationner sur chaque poste d'amarrage et la somme des postes d'amarrage présents au sein du port de plaisance.

Tous les postes d'amarrages présents dans l'enceinte du port sont à prendre en compte, y compris les postes d'amarrage sur catways ou pontons flottants. En revanche, ne sont pas inclus dans ce calcul les dispositifs permanents d'amarrage par un corps mort ou directement par ancre présents dans la rade d'un port, ni les postes qui se situent dans les zones d'échouage ou de carénage.

La capacité moyenne d'accueil est exprimée en mètres.

90

Une fois la capacité moyenne d'accueil des postes d'amarrage déterminée pour un port de plaisance, elle est rattachée à l'une des 5 catégories de capacité d'accueil définie ci-dessous. Il lui est alors associé un coefficient de pondération, suivant le barème suivant :

Capacité moyenne d'accueil d'un poste d'amarrage (en mètres)	Coefficient de pondération
Inférieure ou égale à 8	2
Supérieure à 8 et inférieure ou égale à 10	4
Supérieure à 10 et inférieure ou égale à 14	6
Supérieure à 14 et inférieure ou égale à 18	8
Supérieure à 18	10

c. La détermination de la modulation du tarif

100

Pour la détermination de la modulation du tarif, il est appliqué, au nombre d'équipements et services déclarés pour un port de plaisance, le coefficient de pondération associé à l'une des 5 catégories de capacité d'accueil dont il relève. Il est ainsi obtenu le nombre pondéré d'équipements et de services offerts.

Exemple : Pour un port de plaisance déclarant 6 équipements et services parmi les 10 listés et une capacité moyenne d'accueil de ses postes d'amarrage de 14 mètres, le nombre pondéré d'équipements et de services offerts est calculé de la façon suivante :

6 (soit le nombre d'équipements et services) \times 6 (soit le coefficient de pondération associé à une capacité d'accueil moyenne de 14 mètres) = 36

Le nombre pondéré d'équipements et de services offerts est ici de 36.

110

Le coefficient de modulation applicable au tarif est fixé en fonction du nombre pondéré d'équipements et de services.

Une fois le nombre pondéré d'équipements et de services déterminé pour un port de plaisance, il est rattaché à l'une des 5 catégories définie ci-dessous à laquelle est associé une modulation. Cette modulation s'applique à un des tarifs prévus au III de l'article 1501 du CGI.

Nombre pondéré d'équipements et de services offerts	Modulation
Entre 0 et 20	- 40%
Entre 21 et 40	- 20%
Entre 41 et 60	0%
Entre 61 et 80	+ 20%
Entre 81 et 100	+ 40%

Exemple : Pour un port de plaisance de la Méditerranée ayant un nombre pondéré d'équipements et de services offerts de 36, le tarif sera minoré de 20%. La valeur locative de ses postes d'amarrage sera donc fixée selon un tarif de 88 € (110 € - 20%) par poste.

D. Détermination de la valeur locative d'un port de plaisance

120

Exemple : Soit un port maritime situé sur la façade atlantique et disposant de 4 000 places à flot avec une capacité moyenne d'accueil de 12 mètres.

L'ensemble des bassins du port est accessible à toute heure et leur entretien nécessite 2 dragages annuels, en février et en novembre. Outre les équipements de sûreté, le port est équipé de 3 élévateurs mobiles d'une charge maximum de 50 tonnes, de containers récupérateurs des huiles usagées sur chaque digue, de 3 pompes à carburant en libre service sur le ponton de la capitainerie et d'un Yacht-Club abritant un bar et un restaurant. 6 équipements et services sont donc présents dans l'enceinte du port parmi les 10 pouvant être déclarés.

La capacité moyenne étant égale à 12 mètres, le coefficient de pondération applicable est de 6. Le nombre pondéré d'équipements et services - égal au produit du nombre d'équipements et services par le coefficient de pondération - est de $6 \times 6 = 36$

En se référant au barème, la modulation proposée à la commission communale des impôts directs sera donc de -20 %.

Si cette modulation est acceptée, la valeur locative d'un poste d'amarrage sera, pour ce port, de $80 \text{ €} - 20\% = 64 \text{ €}$.