

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-20-20-20-20140722

Date de publication : 22/07/2014

DGFIP

IF -Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Base d'imposition - Evaluation des changements

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés non bâties
Titre 2 : Base d'imposition
Chapitre 2 : Mise à jour des valeurs locatives
Section 2 : Évaluation des changements

Sommaire :

- I. Changements de consistance et changements d'affectation
 - A. Évaluation par rattachement à une parcelle-type existant au procès-verbal d'évaluation de la commune
 - 1. Classement de la parcelle créée ou modifiée
 - 2. Application du tarif correspondant à la classe de rattachement
 - B. Évaluation nécessitant la création d'un groupe de natures de culture nouveau (ou la modification de la classification d'un groupe existant) au procès-verbal d'évaluation de la commune
 - 1. Adaptation de la classification communale et choix des parcelles-types
 - 2. Classement des parcelles affectées par un changement
 - 3. Établissement du tarif à appliquer
 - 4. Ajustement du tarif à la date de référence de la première actualisation triennale
- II. Changements de caractéristiques physiques et changements d'environnement
- III. Procédure d'évaluation
 - A. Intervention de la commission communale ou intercommunale des impôts directs
 - B. Saisine de la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires
 - C. Notification du tarif au maire et affichage
 - D. Appel devant la commission centrale des impôts directs

1

Conformément aux dispositions du 2° du II de l'[article 1517 du code général des impôts \(CGI\)](#), la valeur locative des propriétés non bâties affectées par les changements définis au [BOI-IF-TFNB-20-20-10](#), est déterminée en faisant application des tarifs d'évaluation à l'hectare arrêtés, lors de la précédente

révision générale (1961 à 1963), pour les propriétés de même nature existant dans la commune, ou à défaut de tarifs spécialement établis pour la constatation desdits changements.

Par suite, les modalités d'évaluation de ces derniers diffèrent selon que la parcelle affectée peut ou non être comparée à l'une des parcelles-types inscrites au procès-verbal d'évaluation de la révision générale en vue du classement des propriétés non bâties.

I. Changements de consistance et changements d'affectation

A. Évaluation par rattachement à une parcelle-type existant au procès-verbal d'évaluation de la commune

1. Classement de la parcelle créée ou modifiée

10

La parcelle considérée fait l'objet d'un classement par référence à la parcelle-type du procès-verbal avec laquelle elle présente, dans son nouvel état, le plus d'affinité.

Remarque : la liste de parcelles-types à prendre en considération est consignée, soit sur le procès-verbal, mod. LXXXVI établi à l'occasion de la première révision quinquennale des évaluations foncières des propriétés non bâties (effectuée à la date du 1er janvier 1961 pour la métropole, du 1er janvier 1975 pour les départements de Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion et du 1er janvier 2012 pour le département de Mayotte), soit sur le procès-verbal n° 6194 à l'issue des travaux de rénovation du cadastre, si ceux-ci sont postérieurs à ladite révision.

Ce classement est réalisé par le service des impôts, de concert avec la commission communale des impôts directs. En cas de désaccord, le classement est arrêté par le directeur départemental des finances publiques sous réserve du droit de réclamation ouvert aux propriétaires après la mise en recouvrement de chaque rôle de taxe foncière.

2. Application du tarif correspondant à la classe de rattachement

20

La base d'imposition nouvelle est obtenue par application, à la contenance de la parcelle, du tarif à l'hectare arrêté pour la classe de rattachement, lequel figure au procès-verbal d'évaluation communal. Le tarif à appliquer est, au préalable, actualisé au moyen du coefficient d'adaptation arrêté au cours de la première actualisation triennale des évaluations foncières des propriétés non bâties, effectuée à la date du 1er janvier 1978.

B. Évaluation nécessitant la création d'un groupe de natures de culture nouveau (ou la modification de la classification d'un groupe existant) au procès-verbal d'évaluation de la commune

30

Cette situation se rencontre généralement :

- en cas d'apparition d'une nouvelle nature de culture sur le territoire communal ;
- lorsque l'état nouveau des parcelles accuse un changement tel que la classification précédemment arrêtée n'est plus adaptée aux situations rencontrées dans la commune pour une nature de culture préexistante.

40

Exemple : les « plantations résineuses » d'une commune étant à peu près inexistantes et se trouvant réalisées sur des sols pauvres au moment de la révision, une classe unique a été assignée à ce sous-groupe, assortie d'un tarif assez faible. Or postérieurement à la révision, les plantations

de résineux se sont généralisées dans la commune et ont été réalisées sur des terrains mieux adaptés.

Par suite, il n'est pas possible de rattacher les parcelles nouvellement plantées à la classe unique considérée.

Dans cette hypothèse, la détermination de la valeur locative des parcelles affectées par un changement comporte :

- la modification de la ou des classifications existantes, complétée par le choix d'une ou plusieurs parcelles-types pour les éléments de classification nouveaux ;
- le classement des parcelles à évaluer par référence auxdites parcelles-types ;
- l'établissement d'un tarif d'évaluation à l'hectare pour chacune des classes nouvelles ;
- l'actualisation de ce tarif au moyen des coefficients d'adaptation de la première actualisation triennale des évaluations foncières des propriétés non bâties ;
- l'application aux parcelles en cause du tarif correspondant à la classe.

1. Adaptation de la classification communale et choix des parcelles-types

50

L'article 8 de la loi n° 74-645 du 18 juillet 1974 sur la mise à jour périodique de valeurs locatives servant de base aux impositions directes locales a mis fin, en effet, au principe de la fixité des évaluations qui cristallisait les valeurs locatives cadastrales entre deux révisions générales consécutives. En conséquence, il est désormais possible, soit à l'initiative de l'Administration, soit sur réclamation des propriétaires fonciers, de modifier le classement retenu pour l'évaluation des parcelles. Lorsque la rectification jugée souhaitable n'est pas réalisable dans le cadre de la classification communale existante, il peut être procédé à un aménagement de cette dernière en vue de permettre le rattachement de la parcelle en cause à une classe plus représentative de la valeur locale réelle. (RM Chauvet n° 9474, JO AN du 4 mai 1979 p. 3432)

Les modifications apportées à la classification communale et le choix de la ou des parcelles-types correspondant aux classes nouvelles, sont consignés sur un procès-verbal (n° **6194**) spécialement aménagé pour tenir compte des dispositions issues de la [loi n° 74-645 du 18 juillet 1974 sur la mise à jour périodique de valeurs locatives servant de base aux impositions directes locales](#).

2. Classement des parcelles affectées par un changement

60

Les modifications de classement des parcelles doivent rester limitées aux cas où la classe assignée, lors de la dernière révision, à une parcelle ne reflète plus la valeur locative réelle de cette dernière, soit du fait de l'évolution des conditions du marché locatif (ou du marché foncier pour les terrains à bâtir), soit en raison des modifications apportées à la structure du fonds (améliorations foncières, dégradation des sols, etc.)

Remarque : toutefois, la modification du classement d'une parcelle donnée n'est pas subordonnée à la variation préalable du prix de location (stipulé en denrées agricoles) payé par le preneur pour cette dernière, mais peut être effectuée à partir de la constatation des variations des prix des baux affectant un certain nombre d'exploitations dans la commune et de la vérification, par ce moyen, de l'effet des changements en cause sur le marché locatif considéré.

Elles sont effectuées dans les conditions habituelles par comparaison aux parcelles-types inscrites au procès-verbal.

3. Établissement du tarif à appliquer

70

Le tarif établi pour chaque classe nouvellement créée doit être fixé en se plaçant à la date du 1^{er} janvier 1961 pour la métropole, du 1^{er} janvier 1975 pour les DOM autre que Mayotte, dates de référence de la première révision quinquennale des évaluations foncières des propriétés non bâties.

Pour le département de Mayotte, ce tarif doit être fixé en se plaçant à la date du 1^{er} janvier 2012.

Sa quotité est arrêtée par comparaison avec les tarifs assignés aux autres propriétés de la commune ou avec les tarifs assignés aux mêmes propriétés sises dans les communes voisines.

Quant au tarif afférent aux classes anciennes, il est maintenu inchangé.

Le procès-verbal complémentaire de mise à jour des évaluations foncières des propriétés non bâties (n° **6194-SD**) est annoté du montant du tarif définitif (cf. **I-B-1 § 50**).

4. Ajustement du tarif à la date de référence de la première actualisation triennale

80

Le tarif résultant de l'opération précédente doit être actualisé à la date de référence de la première actualisation triennale (date fixée au 1^{er} janvier 1978) au moyen du coefficient d'adaptation arrêté au cours de cette actualisation (**CGI, art. 1518**). Ce coefficient est tiré de l'état récapitulatif n° **6714 AB**, dressé à l'occasion des travaux de ladite révision.

90

Lorsque, exceptionnellement, aucun coefficient d'adaptation n'a été arrêté pour le groupe ou le sous-groupe de natures de culture considéré (faute pour ce dernier d'être représenté dans la région agricole ou forestière lors de la dernière actualisation) un coefficient approprié est déterminé par comparaison avec les coefficients arrêtés pour le même groupe ou sous-groupe de natures de culture dans les régions agricoles ou forestières voisines situées dans le département ou dans un département limitrophe. Ce coefficient est arrêté par le directeur départemental des finances publiques après avis de la commission consultative départementale, puis notifié aux maires des communes intéressées et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale pour affichage, en même temps que le tarif d'évaluation proprement dit. Il peut être contesté par les maires ou les représentants des contribuables siégeant à la commission consultative devant la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires, laquelle prend une décision définitive.

(100)

110

Le coefficient, ancien ou nouveau, utilisé pour l'actualisation du tarif d'évaluation nouvellement établi est rappelé au maire, lors de la notification du tarif pour affichage. Il est fait usage, à cet effet du cadre « Observations (col. 7) de l'imprimé utilisé (mod. n° **6622**) pour transmettre à ce magistrat municipal une ampliation du tarif en cause.

II. Changements de caractéristiques physiques et changements d'environnement

120

La valeur locative des parcelles faisant l'objet d'un changement de caractéristiques physiques ou d'environnement est déterminée dans les conditions prévues ci-dessus pour les autres changements.

Le plus souvent, il est procédé à un nouveau classement de la parcelle par rattachement à une parcelle-type existant au procès-verbal d'évaluation de la commune et au calcul de la valeur locative

correspondante en appliquant à la contenance de ladite parcelle le tarif à l'hectare prévu pour la classe concernée.

Mais il n'est, éventuellement, recouru à cette procédure que lorsque les changements susceptibles d'entraîner un nouveau classement se sont effectivement traduits, dans la commune ou le secteur de commune intéressé, par des variations de prix de location réels des fonds donnés à bail.

Remarque : toutefois, la modification du classement d'une parcelle donnée n'est pas subordonnée à la variation préalable du prix de location (stipulé en denrées agricoles) payé par le preneur pour cette dernière, mais peut être effectuée à partir de la constatation des variations des prix des baux affectant un certain nombre d'exploitations dans la commune et de la vérification, par ce moyen, de l'effet des changements en cause sur le marché locatif considéré.

Seule, en effet la variation du prix réel des baux permet de mesurer l'effet des changements à prendre en compte et, partant, de justifier une modification du classement.

(130)

III. Procédure d'évaluation

140

La détermination de la valeur locative des parcelles affectées par les changements mentionnés au I de l'article 1517 du CGI reste soumise aux règles de procédure prévues par l'instruction du 31 décembre 1908 (BOI-IF-TFNB-20-10-10 et BOI-IF-TFNB-20-10-20) et par l'article 1510 du CGI, l'article 1511 du CGI, l'article 1512 du CGI, l'article 1513 du CGI et l'article 1514 du CGI.

Lors de la mise à jour annuelle des bases de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, il est donc procédé aux opérations successives ci-après.

A. Intervention de la commission communale ou intercommunale des impôts directs

150

Le représentant de l'administration effectue de concert avec cette commission :

- l'adaptation de la classification communale ;
- le choix des parcelles types ;
- le classement ;
- les travaux relatifs à l'élaboration des tarifs afférents aux nouveaux éléments de la classification communale, etc.

Les résultats des travaux mentionnés aux tirets 1, 2 et 4 sont consignés sur un procès-verbal complémentaire de mise à jour des évaluations foncières des propriétés non bâties n° **6194-SD** qui est signé par les membres de la commission (sur les commissions communales et intercommunales des impôts directs, BOI-CF-CMSS-10) .

B. Saisine de la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires

160

Lorsque l'accord ne s'est pas réalisé en commune sur le tarif à retenir, le procès-verbal enregistre les propositions de la commission communale. Mais le représentant de l'administration rédige un tableau de propositions relatives à des modifications de tarifs n° **6618**. Au vu de ce tableau et des explications et justifications qui y figurent, le directeur départemental des finances publiques peut saisir la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui arbitre alors le différend (sur cette commission, BOI-CF-CMSS-20).

C. Notification du tarif au maire et affichage

170

Le tarif arrêté d'accord avec la commission communale, ou fixé par décision de la commission départementale, est notifié au maire qui doit l'afficher en mairie dans les cinq jours et adresser au directeur un certificat attestant l'exécution de cette formalité de publicité.

D. Appel devant la commission centrale des impôts directs

180

Dans le délai de deux mois suivant l'affichage en mairie, le tarif peut être contesté, soit par le maire, dûment autorisé par le conseil municipal, soit par le directeur départemental des finances publiques, devant la commission centrale des impôts directs ([CGI, art. 1511](#)).

Dans le même délai, les propriétaires sont admis à contester ce même tarif devant ladite commission. Mais les réclamations ne sont recevables que si les intéressés possèdent plus de la moitié de la superficie des terrains dont le tarif est contesté ([CGI, art. 1512](#)).

La commission centrale statue définitivement (sur cette commission, [BOI-CF-CMSS-50 au II § 90](#)).