

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-20-20-10-20140722

Date de publication : 22/07/2014

**IF - Taxe foncière sur les propriétés non bâties – Base d'imposition -
Définition des changements pris en compte**

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 1 : Changements à prendre en compte

Sommaire :

I. Changements de consistance
II. Changements d'affectation
III. Changements de caractéristiques physiques
IV. Changements d'environnement

1

Lorsqu'une propriété non bâtie devient passible de la taxe foncière pour la première fois, ou après avoir cessé temporairement d'y être assujettie, il convient conformément aux dispositions du 2 du I de l'article 1517 du code général des impôts (CGI), de lui attribuer une évaluation.

En outre, les changements de consistance ou d'affectation des propriétés non bâties ainsi que les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement doivent être pris en compte chaque année.

Remarque : les changements de consistance ou d'affectation des propriétés non bâties doivent, en application du I de l'article 1406 du CGI être déclarés par les propriétaires dans les quatre-vingt dix jours suivant leur réalisation définitive (BOI-IF-TFNB-20-20-30) tandis que les changements de caractéristiques physique ou d'environnement sont constatés d'office par l'administration (BOI-IF-TFNB-20-20-30).

I. Changements de consistance

10

Il y a changement de consistance d'une propriété non bâtie lorsque, à la suite de phénomènes naturels ou de travaux de l'homme, on constate :

- un accroissement de matière imposable : atterrissements dans les cours d'eau (alluvions ou formation d'îles ou d'îlots) et endigage ;
- une perte de matière imposable : érosion, avulsion et envahissement par les eaux.

II. Changements d'affectation

20

Constitue un changement d'affectation d'une propriété non bâtie, toute modification ayant pour effet :

30

Soit de la rendre passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, alors qu'elle en était auparavant exonérée à titre permanent (terrain militaire désaffecté et cédé à des particuliers, voie publique déclassée, etc) ([BOI-IF-TFNB-10-40](#)) ;

40

Soit de la rendre passible de cette même taxe, lorsqu'elle a cessé de remplir les conditions prévues au 4° à 7° de l'[article 1381 du CGI](#) pour être imposable à la taxe foncière sur les propriétés bâties (ancien sol de construction remis en culture, terrain cessant d'être affecté à un usage commercial ou industriel, etc.) ;

50

Soit, enfin, d'entraîner le passage d'une parcelle d'un groupe de natures de culture à un autre groupe de natures de culture (plantation d'un pré en bois ou en verger, par exemple) ou de provoquer, au sein d'un même groupe de natures de culture, son glissement d'un sous-groupe à un autre sous-groupe, voire à une nature de culture spéciale faisant l'objet d'une classification distincte (enrêsinement d'un taillis simple ayant pour conséquence le reclassement de la parcelle de « taillis simple » en « futaie résineuse » par exemple).

Remarque : On rappelle que les propriétés non bâties sont réparties en treize groupes (terres, prés, vignes, vergers, bois, terrains d'agrément, terrains à bâtir, etc.) subdivisés en sous-groupes ou en natures de cultures spéciales ([BOI-IF-TFNB-20-10-10-10](#)).

60

En revanche, ne constitue pas un changement d'affectation, le simple changement correspondant à la rotation annuelle des cultures lié à un type d'assolement donné (blé, maïs, betteraves) qui n'a pas d'incidence sur le classement de la parcelle.

70

Remarque : Dans le cadre du régime déclaratif institué par l'[article 1406 du CGI](#), tous les changements de nature de culture sont à déclarer, et à constater, **indépendamment de leur durée**.

80

L'attention du service est donc appelée sur le fait qu'en cas de coupe rase d'un peuplement forestier sur une parcelle, suivie dans un délai plus ou moins long d'une replantation, le régime déclaratif de l'[article 1406 du CGI](#) fait obligation au propriétaire de déclarer les deux changements successifs qui affectent la parcelle, à savoir :

- la suppression de la plantation, après coupe à blanc-étoc (abattage de la totalité des arbres d'une parcelle d'une exploitation forestière) qui a pour effet de transformer la parcelle boisée en « lande » ;

- la replantation, qui entraîne un changement de nature de culture de la parcelle précédemment classée dans la catégorie des « landes ».

90

Dans un souci de bonne administration, il est admis, cependant, que les propriétaires ayant réalisé une coupe rase de forêt suivie à intervalle très court (un an ou deux) d'une replantation puissent se dispenser de la première déclaration de changement de nature de culture et se contenter de souscrire la déclaration de replantation.

III. Changements de caractéristiques physiques

100

Il s'agit des changements comportant une amélioration ou une dépréciation durable et affectant la structure même du sol des parcelles concernées.

On ne doit pas comprendre dans cette catégorie les améliorations apportées à la fertilité naturelle d'un sol par l'application de façons culturales spéciales, ou d'amendements (engrais organiques ou chimiques).

110

Seuls doivent être constatés les changements qui résultent :

- soit de travaux d'aménagement foncier (remembrement, arasement des talus, drainage, irrigation, construction de digues, etc.);
- soit d'une modification du milieu écologique (érosion des sols consécutive au déboisement, terrain rendu inondable à la suite de travaux effectués en amont, abaissement ou relèvement de la nappe phréatique entraînant une insuffisance ou un excès d'humidité des sols).

120

Ces différents faits peuvent être constatés annuellement et donner lieu à la modification du classement des parcelles affectées dont la productivité et, par suite, la valeur locative (telle qu'elle est exprimée dans les baux en cours dans la commune), ont accusé une variation positive ou négative, suivant le cas.

130

L'appréciation du changement doit être effectuée en comparant les tarifs à l'hectare afférents à l'ancienne et à la nouvelle classe en cause.

140

Les changements de caractéristiques physiques du sol d'une parcelle s'accompagnant ou non d'un changement d'affectation doivent être constatés sans aucune condition. Il en est ainsi en cas de transformation :

- d'un marécage en terre de culture (par drainage) ;
- ou d'une terre en verger (par irrigation).

IV. Changements d'environnement

150

Ces changements, dont l'effet est de modifier l'environnement immédiat d'une parcelle ou d'un groupe de parcelles, peuvent être constitués par :

- la création de routes, ponts, chemins d'exploitation facilitant la desserte des parcelles ;
- le tracé d'autoroutes entraînant un sensible accroissement du trajet entre les divers éléments d'une exploitation ;
- des opérations de remembrement rural, dans la mesure où elles améliorent l'environnement d'une parcelle et par suite, son exploitation ;
- l'implantation d'établissements industriels polluants, etc.

(160)