

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-CHAMP-10-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

RFPI - Revenus fonciers - Champ d'application - Revenus tirés de la location - Revenus des propriétés non bâties

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Revenus fonciers - Champ d'application
Titre 1 : Revenus tirés de la location
Chapitre 2 : Revenus des propriétés non bâties

Sommaire :

- I. Revenus fonciers tirés de la location des propriétés non bâties
 - A. Terres agricoles
 - B. Carrières, sablières, ardoisières, tourbières
 - C. Courts de tennis, terrains de sport
 - D. Terrains de camping
 - E. Terrains servant de dépôt d'ordures
 - F. Terrains occupés par des étangs ou par des ballastières
 - G. Immeuble non bâti donné en location par bail à construction
- II. Revenus fonciers accessoires à la location des propriétés non bâties
 - A. Location du droit de chasse
 - 1. Définition du droit de chasse
 - 2. Location du droit de chasse sur des terres affermées
 - 3. Location du droit de chasse sur une propriété dont le contribuable se réserve la jouissance
 - B. Concession du droit d'exploitation de carrières
 - C. Redevances tréfoncières
 - D. Concession du droit d'exploitation d'une source thermale

1

Les revenus fonciers tirés de la location des propriétés non bâties de toute nature relèvent, en application de l'article 14 du code général des impôts (CGI), de la catégorie des revenus fonciers, qu'il s'agisse des revenus des locations proprement dits (I-§ 10) ou des recettes accessoires à ces derniers (II-§ 90).

Ces revenus sont inclus dans cette catégorie à la condition qu'ils ne puissent être rattachés à une activité artisanale, commerciale, industrielle, agricole ou non commerciale (voir BOI-RFPI-CHAMP-10-30).

I. Revenus fonciers tirés de la location des propriétés non bâties

10

Le 2° de l'article 14 du CGI confère le caractère de revenus fonciers aux revenus des propriétés non bâties de toute nature, y compris ceux des terrains occupés par les carrières, mines et tourbières, les étangs, les salines et marais salants.

A. Terres agricoles

20

Lorsqu'une propriété rurale non bâtie est donnée en location par bail à ferme, les fermages constituent des revenus fonciers (CE, arrêt du 28 juin 1978, n° 06147).

En revanche, le métayage est considéré comme un mode d'exploitation, tant pour le bailleur que pour le métayer. Ceux-ci sont donc imposés, chacun pour leur part, dans la catégorie des bénéfices agricoles (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30](#)).

B. Carrières, sablières, ardoisières, tourbières

30

Le 2° de l'article 14 du CGI prévoit notamment que les revenus provenant des terrains occupés par les carrières, mines et tourbières ont le caractère de revenus fonciers à la condition que la location ne porte pas sur un établissement muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation et ne s'accompagne pas de la location d'éléments incorporels (clientèle par exemple) du fonds de commerce précédemment exploité par le propriétaire du sol.

Les sommes perçues par un contribuable en échange du droit d'exploiter des gravières rattachées à des terrains lui appartenant constituent des revenus fonciers imposables entre ses mains au titre des années au cours desquelles il en a eu la disposition, même si une décision juridictionnelle ultérieure, qualifiant les gravières de dépendances du domaine public fluvial, l'a condamné à reverser ces sommes à son cocontractant (CE, arrêt du 19 octobre 1988, n° 81372).

En revanche, l'indemnité allouée dans le cadre d'une procédure d'expropriation au propriétaire d'une carrière exploitée par une société en vertu d'un contrat de forage, ayant pour cause la cession d'un droit immobilier, n'est pas imposable dans la catégorie des revenus fonciers, mais relève du régime des plus-values immobilières (CAA Bordeaux, arrêt du 21 novembre 1996, n° 95BX00720).

C. Courts de tennis, terrains de sport

40

Les revenus tirés de la location par bail de courts de tennis ou de terrains de sport ont le caractère de revenus fonciers lorsque le contrat ne porte que sur les terrains ou des bâtiments qui ne sont pas munis du matériel et du mobilier d'exploitation.

Toutefois, l'activité revêt un caractère commercial si les terrains sont mis à la disposition de la clientèle moyennant une redevance horaire ou saisonnière (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30](#)).

D. Terrains de camping

50

La location d'un emplacement sur un terrain nu constitue un acte purement civil dont les profits entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

En revanche, lorsqu'il s'agit d'un terrain aménagé ou sur lequel est assuré un service de gardiennage, l'opération de location revêt, en principe, un caractère commercial entraînant l'assujettissement du profit correspondant à l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30](#)).

E. Terrains servant de dépôt d'ordures

60

Les redevances perçues par un propriétaire qui autorise une entreprise à déverser des ordures ménagères sur un terrain antérieurement utilisé à usage de carrière n'ont pas le caractère d'indemnités destinées à compenser la dépréciation de cette propriété. Si elles ne sont pas incluses dans les bénéfices d'une entreprise, d'une exploitation ou d'une profession, elles constituent des revenus fonciers (CE, arrêt du 12 juillet 1969, n° 73232, 7e et 9e s.-s.).

F. Terrains occupés par des étangs ou par des ballastières

70

Les revenus tirés de la location des terrains **occupés par des étangs ou des ballastières relèvent de la catégorie des revenus fonciers (RM Herment, n°994, Sén, JO du 24 novembre 1988, p, 1326)**

Extrait de la réponse:

« Les revenus tirés de la location des propriétés non bâties de toute nature, y compris ceux des terrains occupés par des étangs ou ballastières, relèvent de la catégorie des revenus fonciers. Il en est de même des revenus de ces terrains lorsque les propriétaires s'en réservent la jouissance. Dans ce cas, le revenu brut est constitué par le loyer que ces biens pourraient procurer s'ils étaient donnés en location. Les propriétaires peuvent, en contrepartie, déduire de leurs revenus fonciers les charges de la propriété. Lorsque les propriétaires exploitent professionnellement des étangs ou ballastières, les revenus correspondants relèvent de la catégorie des bénéfices agricoles ou des bénéfices industriels et commerciaux selon la nature de l'activité exercée. »

Le propriétaire d'un étang qui loue le droit de pêche est imposable au titre des revenus fonciers, à moins que ces profits ne soient compris dans les bénéfices d'une entreprise artisanale, industrielle, commerciale ou d'une exploitation agricole. (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30](#)). Ainsi, le propriétaire qui exploite lui-même l'étang en revendant le poisson pêché est imposable au titre des bénéfices agricoles.

G. Immeuble non bâti donné en location par bail à construction

80

En application de l'article 33 bis du CGI, ont le caractère de revenus fonciers au sens de l'article 14 du CGI les loyers et prestations de toute nature qui constituent le prix d'un bail à construction passé dans les conditions prévues par les [articles L 251-1 du code de la construction et de l'habitation](#) à [L 251-9 du code de la construction et de l'habitation](#)

, sous réserve des dispositions de l'[article 151 quater du CGI](#).

II. Revenus fonciers accessoires à la location des propriétés non bâties

90

Il convient en principe de rattacher aux revenus fonciers les redevances qui ont leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit et qui proviennent de la mise à disposition de tiers, par le propriétaire, de certains droits attachés aux propriétés qui lui appartiennent

Ainsi, peuvent être rattachées à des revenus fonciers les recettes accessoires à la location de propriétés non bâties de toute nature provenant de la location du droit de chasse, de la concession du droit d'exploitation des carrières, de redevances tréfoncières et, d'une façon générale, de toutes autres redevances qui ont leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit et qui proviennent de la mise à la disposition de tiers, par le propriétaire, de certains droits attachés aux propriétés non bâties lui appartenant.

Bien entendu, les revenus accessoires ne sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers que lorsqu'ils ne sont pas inclus dans des bénéfices professionnels (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30](#)).

A. Location du droit de chasse

100

Dès lors que la jouissance du droit de chasse procède du droit de propriété ou d'un droit réel immobilier, elle constitue, pour son titulaire, un élément du revenu foncier imposable.

1. Définition du droit de chasse

110

Le droit de chasse est un attribut du droit de propriété. Il appartient donc normalement au propriétaire du sol, que le propriétaire soit une personne physique ou une personne morale dont les membres sont imposables dans les conditions prévues à l'[article 8 du CGI](#).

Le droit de chasse doit être distingué des simples droits personnels permettant l'exercice de la chasse. Tel est le cas du droit que le locataire de la chasse tient du contrat de bail, de la faculté de chasser que le détenteur du droit de chasse peut accorder à quiconque dès lors qu'il n'a pas affermé la chasse, du droit de chasser conféré aux preneurs de baux ruraux par l'[article L 415-7 du code rural et de la pêche maritime](#), du droit que les associés ou titulaires « d'actions » d'une société de chasse tiennent du contrat de société.

En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de chasse revient au titulaire du droit réel de jouissance : usufruitier, superficiaire, emphytéote ou usager détenant un titre lui conférant le droit de chasse.

Le bail rural n'emporte pas location du droit de chasse au profit du preneur. Celui-ci ne bénéficie que du droit de chasser prévu à l'[article L 415-7 du code rural et de la pêche maritime](#), droit statutaire qui lui est strictement personnel. Il ne peut, d'autre part, s'opposer à l'exercice du droit de chasse sur les terres qu'il tient à bail. Le propriétaire peut donc donner le droit de chasse en location à quiconque, y compris au preneur du bail rural.

2. Location du droit de chasse sur des terres affermées

120

Si la propriété n'est pas inscrite à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale ou d'une

exploitation agricole, les revenus provenant de la location du droit de chasse constituent, en application de l'[article 29 du CGI](#), des revenus fonciers et sont ajoutés au fermage.

Dans le cas contraire, les produits de la location sont imposés [selon le cas dans la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC), des bénéfiques agricoles (BA) ou des bénéfiques non commerciaux (BNC)] au titre de l'activité professionnelle à laquelle ils se rattachent (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30](#)).

3. Location du droit de chasse sur une propriété dont le contribuable se réserve la jouissance

130

Les profits tirés de la location du droit de chasse sur des terres dépendant d'une propriété d'agrément dont le propriétaire se réserve la jouissance sont soumis à l'impôt sur le revenu :

- soit dans la catégorie des revenus fonciers, conformément aux dispositions des [articles 29 et 30 du CGI](#), si la propriété fait partie du patrimoine privé du bailleur de la chasse ;

- soit dans la catégorie des bénéfiques industriels ou commerciaux ou dans celle des bénéfiques agricoles, si les terres sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale ou d'une exploitation agricole (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30](#)).

B. Concession du droit d'exploitation de carrières

140

Les profits réalisés par le propriétaire d'une carrière qui en concède l'exploitation à un tiers doivent être compris dans les revenus fonciers lorsque la location ne porte que sur le gisement, à l'exclusion notamment du matériel et des moyens d'exploitation.

Si la concession du droit d'extraction s'accompagne de la location des moyens matériels de production ou de la mise en gérance du fonds d'industrie, les profits correspondants relèvent de la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (voir [BOI-RFPI-CHAMP-10-30](#)).

C. Redevances tréfoncières

150

Il s'agit des indemnités qu'un concessionnaire de mines paie au propriétaire des terrains situés dans le périmètre de sa concession. Quelles que soient les modalités de paiement retenues (somme proportionnelle à la superficie des terres concédées ou aux tonnages extraits), les redevances tréfoncières doivent être comprises dans les revenus fonciers, en application des dispositions du 2^{ème} alinéa de l'[article 29 du CGI](#).

D. Concession du droit d'exploitation d'une source thermale

160

Le propriétaire qui donne en location une propriété qui fait partie de son patrimoine privé et dans laquelle se trouve une source thermale, moyennant un loyer qui se compose d'un élément fixe d'une part, d'une redevance proportionnelle aux recettes réalisées par l'établissement thermal locataire d'autre part, doit comprendre l'ensemble de ces sommes dans ses revenus bruts fonciers (CE, arrêt du 7 mars 1960, n° 45187).