

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-20-10-40-20-26/02/2015

Date de publication : 26/02/2015

Date de fin de publication : 04/07/2016

**IF - Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Base d'imposition -
Détermination de la valeur locative cadastrale - Cas des terrains
constructibles - Majoration sur délibération**

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés non bâties
Titre 2 : Base d'imposition
Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative cadastrale
Section 4 : Cas des terrains constructibles
Sous-section 2 : Majoration sur délibération

Sommaire :

- I. Conditions d'application de la majoration facultative
 - A. Nécessité d'une délibération
 - 1. Autorité compétente pour prendre la délibération
 - 2. Contenu de la délibération
 - 3. Date de la délibération
 - 4. Validité de la délibération
 - 5. Délibérations antérieures à 2014
 - B. Communication de la liste des terrains constructibles
- II. Effets de la majoration
 - A. Cotisations concernées
 - B. Calcul de la base imposable

1

En application du B du II de l'article 1396 du code général des impôts (CGI), dans les communes autres que celles situées dans le périmètre d'application de la majoration de plein droit prévue au A du II de l'article 1396 du CGI (BOI-IF-TFNB-20-10-40-10 au I § 10), les conseils municipaux peuvent, sur délibération, majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles pour le calcul des bases d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

10

S'agissant du champ d'application de la majoration facultative, il convient de se reporter au I § 20 à 290 du [BOI-IF-TFNB-20-10-40-10](#).

I. Conditions d'application de la majoration facultative

A. Nécessité d'une délibération

20

L'application de la majoration est subordonnée à une délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'[article 1639 A bis du CGI](#).

1. Autorité compétente pour prendre la délibération

30

Il s'agit du conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle sont situés les terrains concernés. Les EPCI qui perçoivent une fiscalité propre ([CGI, art. 1379-0 bis](#)) ne sont pas concernés par cette mesure.

2. Contenu de la délibération

40

La délibération fixe la valeur forfaitaire par mètre carré de la majoration. Elle doit être comprise entre 0 et 3 € par mètre carré et ne peut excéder 3% d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique. La valeur retenue doit être unique pour une même commune.

50

Cette valeur forfaitaire moyenne au mètre carré est fixée par l'[article 321 H de l'annexe III au CGI](#).

Les zones A, B1, B2 et C sont celles prévues pour l'application de l'[article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI](#) et de l'[article 2 terdecies C de l'annexe III au CGI](#) et définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement.

Ces valeurs sont indexées, chaque année, en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac, tel qu'il est estimé dans le rapport économique, social et financier, présenté en annexe au projet de loi de finances établi pour cette même année ([CGI, ann. III, art. 321 H](#)).

3. Date de la délibération

60

La délibération doit être prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis du CGI, c'est-à-dire avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

L'article 31 de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014 a exclu du périmètre de la majoration de plein droit les communes mentionnées au I de l'article 232 du CGI non classées dans les zones mentionnées au I de l'article 234 du CGI (cf. § 1).

Il s'agit des communes figurant sur la liste fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts et qui ne sont pas classées dans la zone A délimitée par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par dérogation à l'article 1639 A bis du CGI, ces communes peuvent délibérer jusqu'au 28 février 2015 afin d'instituer la majoration au titre des impositions dues à compter de 2015.

70

Les délibérations demeurent valables tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou rapportées.

4. Validité de la délibération

80

Les documents d'urbanisme doivent être approuvés à la date à laquelle le conseil municipal prend la délibération relative à la majoration.

90

Ainsi, reste sans effet une majoration décidée par un conseil municipal alors que le document d'urbanisme n'a pas encore été approuvé. Dans ce cas, le conseil municipal doit, après l'approbation du document, prendre une nouvelle délibération relative à la majoration.

5. Délibérations antérieures à 2014

100

Le III de l'article 84 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 prévoit que les délibérations prises en application du deuxième alinéa de l'article 1396 du CGI, dans sa rédaction antérieure à la loi précitée, continuent de produire leurs effets au titre de 2014 et des années suivantes.

B. Communication de la liste des terrains constructibles

110

En application du C du II de l'article 1396 du CGI, la liste des terrains concernés est dressée et communiquée à l'administration par le maire (BOI-IF-TFNB-20-10-40-10 au II § 300 et suivants).

Par exception, pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties due au titre de 2015, la date limite de transmission est reportée au 28 février 2015.

II. Effets de la majoration

A. Cotisations concernées

120

La valeur locative cadastrale des terrains concernés n'est majorée que pour le calcul de la part de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue au profit de la commune et de celle perçue au profit des établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre auquel la commune appartient (syndicats de communes faisant application des dispositions de l'article 1609 quater du CGI).

130

La valeur locative cadastrale n'est majorée ni pour la détermination de la part de taxe foncière revenant aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre ni pour l'établissement des taxes additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (BOI-IF-TFNB-20-10-40-10 au III-A § 430).

B. Calcul de la base imposable

140

La valeur locative des terrains concernés est majorée d'une valeur forfaitaire par mètre carré résultant de la délibération prise par le conseil municipal. La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire (CGI, art. 1396).

Lorsque la majoration de la valeur locative porte sur une subdivision fiscale ou une fraction de parcelle, la réduction de superficie s'applique à proportion, le cas échéant, de la fraction passible de la majoration définie par le maire.

Exemple : Soient deux parcelles contiguës appartenant au même propriétaire. La première parcelle d'une superficie de 7 800 m² est composée de quatre subdivisions :

- A est passible de la taxe foncière sur les propriétés bâties et a une superficie de 2 500 m²,
- B est totalement exonérée de taxe foncière sur les propriétés non bâties et a une superficie de 1 500 m²,

- C est soumise à la taxe foncière sur les propriétés non bâties et a une superficie de 800 m²,

- D est soumise à la taxe foncière sur les propriétés non bâties et a une superficie de 3 000 m².

Soit, pour la première parcelle, une superficie de 3 800 m² soumise à la taxe foncière sur les propriétés non bâties .

La seconde parcelle soumise à la taxe foncière sur les propriétés non bâties et d'une superficie de 400 m² est inscrite à hauteur de 50 % sur la liste établie par le maire.

La superficie totale soumise à la taxe foncière sur les propriétés non bâties s'élève à 4 200 m². La majoration prévue au B du II de l'article 1396 du CGI s'applique aux subdivisions C et D de la première parcelle et à la moitié de la seconde parcelle soit au total à 4 000 m².

La réduction applicable s'élève à :

- Pour C : $200 \times 800/4000 = 40 \text{ m}^2$

- Pour D : $200 \times 3\,000/4\,000 = 150 \text{ m}^2$

- Pour la seconde parcelle : $200 \times (200/4000) = 10 \text{ m}^2$

150

La valeur locative est celle déterminée dans les conditions prévues de l'article 1509 du CGI à l'article 1518 A du CGI c'est-à-dire après application du coefficient d'actualisation et des coefficients de revalorisation forfaitaire annuelle. Les conditions de détermination de la valeur locative sont traitées aux BOI-IF-TFNB-20-10-10, BOI-IF-TFNB-20-10-20 et BOI-IF-TFNB-20-10-30.

160

La déduction de 20% prévue au I de l'article 1396 du CGI s'applique sur la base d'imposition majorée.

Remarque : La majoration de plein droit est au contraire pratiquée après la déduction de 20% (BOI-IF-TFNB-20-10-40-10 au III-B § 450).

170

La formule de calcul de la VL majorée en application du B du II de l'article 1396 du CGI est la suivante :

$$\text{VL majorée} = [\text{VL brute} + ((\text{surface} - 200 \text{ m}^2) \times \text{majoration})] \times 0,8$$

180

Exemple : Un conseil municipal décide que les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles sont majorées de 0,30 euro par m².

Un jardin d'une valeur locative cadastrale (actualisée et revalorisée) de 12,20 euros et d'une superficie de 1 500 m² situé dans cette zone sera imposé sur les bases suivantes :

- surface retenue : $1500 \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2 = 1300 \text{ m}^2$

- valeur locative cadastrale majorée : $12,20 \text{ €} + (1300 \times 0,30 \text{ €}) = 402,20 \text{ €}$

- base d'imposition majorée : $402,20 \text{ €} \times 80 \% = 321,76 \text{ €}$