

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-10-40-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 04/02/2015

### IF - Champ d'application - Terrains imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties

---

#### Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers  
Taxe foncière sur les propriétés bâties  
Titre 1 : Champ d'application et territorialité  
Chapitre 1 : Propriétés imposables  
Section 4 : Terrains

#### Sommaire :

- I. Sols des bâtiments et terrains formant une dépendance indispensable et immédiate des constructions
- II. Terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel
  - A. Usage industriel ou commercial
  - B. Usage privé
  - C. Usage mixte
  - D. Exemples
    - 1. Terrains de jeu et de sport
    - 2. Situation des aérodromes au regard de la taxe foncière
      - a. Aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique
      - b. Aérodromes non ouverts à la circulation aérienne publique
    - 3. Les terrains de camping
      - a. Terrains non cultivés
      - b. Affectation durable à usage commercial
- III. Terrains sur lesquels sont édifiés des installations visées à l'article 1382-11° du CGI
- IV. Terrains, cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle

1

En vertu des dispositions de l'article 1381 du CGI, sont également soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties :

- Les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions à l'exception des terrains occupés par les serres affectées à une exploitation agricole ;
- Les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel, tels que chantiers, lieux de dépôt de marchandises et autres emplacements de même nature, soit que le propriétaire les occupe, soit qu'il les fasse occuper par d'autres à titre gratuit ou onéreux ;
- Les terrains sur lesquels sont édifiées des installations exonérées en application du [11° de l'article 1382 du CGI](#) ;
- Les terrains cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle, par panneaux - réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments.

Les autres terrains entrent, en principe, dans le champ d'application de la taxe foncière sur les propriétés non bâties ; il en est ainsi notamment des parcelles en friche, des réserves foncières, des parcs, jardins et terrains ne formant pas une dépendance indispensable et immédiate des constructions.

## I. Sols des bâtiments et terrains formant une dépendance indispensable et immédiate des constructions

### 10

Le terme « sol » au sens strict, désigne la partie du terrain couverte par la construction ( cf, [BOI-IF-TFPNB-10-20-20-20](#) ) ; pris dans un sens plus large, il englobe les surfaces non couvertes mais formant dépendances indispensables et immédiates de la construction.

En droit strict, constituent des dépendances indispensables et immédiates et entrent, par suite, dans l'estimation du revenu servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente aux constructions, les cours, passages, petits jardins et autres emplacements de faible étendue servant d'accès aux bâtiments et faisant partie intégrante de ces derniers.

il est admis, dans la pratique, que les jardins attenants aux maisons constituent une dépendance indispensable et immédiate de ces dernières toutes les fois que leur surface n'excède pas 5 ares.

### 20

Cela étant, la question de savoir si un terrain constitue ou non une dépendance immédiate et indispensable d'une construction doit être résolue non d'après l'affectation du terrain ou les conditions d'exploitation de l'immeuble bâti, mais en tenant compte des nécessités d'habitation de cet immeuble.

Ainsi, un parc de plus de six hectares, planté en jardin, attenant à une maison de santé et servant aux promenades des pensionnaires ne constitue pas une telle dépendance,

*(cf. arrêt du 18 mars 1948, commune de Suresnes contre Filassier, RO, p. 34)*

Ne constituent pas non plus une dépendance indispensable et immédiate de la propriété bâtie :

- les terrains d'une superficie de 85 ares compris dans le périmètre d'un ensemble collectif immobilier et servant d'« espaces verts » et d'« espaces sablés de récréation », bien qu'en réservant et en aménageant ces espaces le constructeur des immeubles n'ait fait que se conformer à la réglementation de l'urbanisme ;

*(CE, arrêt du 22 décembre 1969, Syndicat des copropriétaires de la résidence « Clair Soleil » req. n° 75173*

- les aires de jeux aménagées lorsqu'elles sont utilisées à usage privé (elles sont imposables à la TFPB lorsqu'elles sont utilisées à usage commercial) (cf. n° 110).

Pistes de ski

*Rescrit n° 2012/9 (IDL) du 21 février 2012*

*Question*

*Les pistes de ski, leurs aménagements et les retenues collinaires sont ils passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties ?*

*Réponse*

*« Les terrains d'assise des pistes de ski ne sont pas, en tant que tels, passibles de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).*

*Par suite, le prix de revient des aménagements dont ces pistes ont fait l'objet(1) ainsi que celui des retenues collinaires(2) permettant la fabrication de neige artificielle ne doivent pas être retenus dans la valeur locative servant de base à la TFPB.*

*Toutefois, lorsque les aménagements de ces pistes ou les retenues collinaires nécessitent la construction d'ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritable construction, ceux-ci sont passibles de la TFPB en application du 1° de l'article 1381 du code général des impôts.*

*Par ailleurs, les terrains constituant des dépendances indispensables et immédiates des gares de départ et d'arrivée des remontées mécaniques présentant le caractère de véritables constructions demeurent passibles de la TFPB en application du 4° de l'article 1381 précité.*

*Le présent rescrit s'applique aux contrôles, contentieux et instances juridictionnelles en cours.*

*(1) Tels que les travaux de terrassement, de déboisement, de nivellement, de remblaiement.*

*(2) Les retenues collinaires peuvent être assimilées à des micro-barrages : constituées d'une digue, elles permettent de retenir l'eau dans un talweg et de la stocker »,*

30

Serres

Les terrains des serres affectées à une exploitation agricole - que la culture s'effectue en pleine terre ou dans des bacs ou pots isolés du sol - sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties en vertu de l'[article 1393 du CGI](#).

En revanche, doivent être assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties :

- les terrains des serres d'agrément qui présentent le caractère d'un véritable bâtiment ;
- les terrains occupés par des serres d'agrément qui ne présentent pas le caractère d'un véritable bâtiment mais qui constituent une dépendance indispensable et immédiate d'un bâtiment.

## 50

Terrain portant une construction en cours d'édification

Un terrain sur lequel une construction est en cours d'édification garde le caractère de terrain à bâtir jusqu'à l'achèvement de la construction. Il n'est donc pas passible de la taxe foncière sur les propriétés bâties mais demeure passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties au titre de l'année de l'achèvement,

*CE, arrêt du 10 décembre 1984, n° 40113*

## II. Terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel

### 60

En vertu des dispositions de l'[article 1381-5° du CGI](#), les biens de cette espèce sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les terrains ainsi visés doivent, d'une part, n'être pas cultivés, et, d'autre part, être affectés à un usage industriel ou commercial, ces deux conditions devant être remplies simultanément.

C'est ainsi que les terrains en culture, alors même que cette culture serait purement accessoire, eu égard à l'usage industriel auquel ils sont également affectés, ne peuvent être imposés comme chantiers (ex. prés utilisés par les blanchisseurs pour le séchage du linge).

Il est nécessaire, en outre, qu'il y ait permanence, c'est-à-dire durée suffisamment prolongée de l'affectation, pour conférer effectivement au terrain en cause la qualité nouvelle de chantier, lieu de dépôt ou autre emplacement à caractère industriel ou commercial.

### 70

Cependant, constituent des terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel au sens de l'[article 1381-5° du CGI](#) des terrains qui ont été affectés à de tels usages et qui, après interruption de l'exploitation à laquelle ils ont concouru, n'ont pas été rendus disponibles pour d'autres utilisations.

*Ainsi, doivent rester soumises à la taxe foncière sur les propriétés bâties, des parcelles de terre non cultivées sur lesquelles une société avait, plusieurs années auparavant, mis à découvert un gisement de marbre qu'elle a ensuite renoncé à exploiter tout en laissant subsister les vestiges de son exploitation passée (CE, arrêt du 25 février 1981, n° 11784).*

## A. Usage industriel ou commercial

---

80

La nature ou la situation des terrains est sans influence sur l'imposition à la TFPB. Il n'y a pas lieu, dès lors, de rechercher si ces derniers sont ou ne sont pas clôturés, s'ils se distinguent ou non des sols environnants par une bordure, un pavage, une différence de niveau, etc. Il suffit de constater s'ils sont ou non affectés, avec un caractère suffisant de permanence, à des usages commerciaux ou industriels (en vertu d'une décision ministérielle du 27 octobre 1906, les chantiers et lieux de dépôt établis par des particuliers sur le domaine public national, départemental et communal ne sont susceptibles d'être soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties).

*Sont employés à usage industriel, au sens de l'article 1381,5° du CGI, les terrains non cultivés sur lesquels est réalisée une activité nécessitant d'importants moyens techniques, non seulement lorsque cette activité consiste dans la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers, mais aussi lorsque le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre, fût-ce pour les besoins d'une autre activité, est prépondérant. Par ailleurs, la circonstance que les parcelles d'une décharge contrôlée de déchets ont, après utilisation, été recouvertes d'une couche de terre et de végétation ne saurait leur faire perdre leur usage industriel et leur conférer le caractère de culture (CE, arrêt du 6 mars 2006, n° 259156, 8e et 3e s.-s., « Société Géode Foncière »).*

De même, les carrières faisant l'objet d'une exploitation industrielle sont assujetties à la TFPB.

*Le Conseil d'Etat a jugé que le 5° de l'article 1381 du CGI, qui ne comporte aucune exception quant à la nature des terrains concernés a, en prévoyant que les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel, tels que les chantiers, lieux de dépôt des marchandises et autres emplacements de même nature, seront imposés à la taxe foncière sur les propriétés bâties, édicté des règles fiscales de caractère général, applicables notamment aux carrières qui font l'objet d'une exploitation à caractère industriel (CE arrêts du 15 décembre 2010, n° 309678, n° 322963 « SAS Carrières du Boulonnais » et n° 322964, « Société Marbres du Boulonnais »).*

## B. Usage privé

---

90

Ne sont pas imposables comme chantiers ou lieux de dépôt, les emplacements contigus ou non à des constructions et où sont déposés du bois, des fourrages, des engrais et autres objets réservés pour l'usage de l'agriculture, pour les besoins du ménage, ou pour le service personnel des occupants ou

des propriétaires de ces emplacements.

## C. Usage mixte

---

100

On ne saurait considérer comme affectés à des usages commerciaux ou industriels une cour, un jardin, un champ qui conserveraient, dans leur ensemble, leur état primitif ou leur destination spéciale, mais dans quelques parties desquels seraient, même habituellement, déposés des matériaux ou des ustensiles nécessaires pour l'exercice d'une profession commerciale.

## D. Exemples

---

110

Doit être assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties :

- un terrain dépendant d'une fabrique de faïence, occupé par un hangar et des séchoirs (CE, arrêt du 23 novembre 1888, Guion, Leb. p. 867) ;

- un terrain utilisé comme chantier par un entrepreneur de travaux publics en vertu d'un bail l'autorisant à y faire tous dépôts de matériaux en vue de l'exercice de sa profession (CE, arrêt du 12 juin 1939, dame Leroy, RO, p. 355) ;

- un terrain non cultivé qu'un cabaretier a fait aménager pour servir de jeux de boules à ses clients, (CE, arrêt du 12 février 1909, Lucaud, RO, 4249 ; et 17 mars 1933, Motte, Leb. p. 325).

- le terrain d'assise sur lequel est installée une ferme photovoltaïque :

RM Marc n° 12945 , JO Sénat du 5 août 2010, page 2037

Extrait de la réponse :

Sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'article 1381 (5°) du CGI les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel tels que chantiers, lieux de dépôt de marchandises et autres emplacements de même nature. Il résulte de ces dispositions que le terrain sur lequel repose la ferme solaire est susceptible d'être imposable à la taxe foncière sur les propriétés bâties, dès lors que ce terrain remplit les conditions précitées

## 1. Terrains de jeu et de sport

---

120

Doit être assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties un terrain de tennis exploité commercialement par son propriétaire (CE, arrêt du 29 janvier 1931, Sté

*anonyme Menton Lawn-Tennis and Croquet Club, RO, 5525).*

**130**

Centres équestres:

RM Cuvillier n° 11477, JO AN du 19 août 2008, page 7111

Extrait de la réponse :

Les terrains affectés aux pistes d'entraînement ou les carrières de saut d'obstacles sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'article 1381-5° du CGI lorsqu'ils présentent un usage commercial suffisant et permanent.

A défaut, ces terrains relèvent de la taxe foncière sur les propriétés non bâties,

**140**

**Terrains de golf**

RM Leroy n° 57522, JO AN du 17 janvier 2006, page 502

Texte de la réponse :

« Aux termes de l'article 1381-5° du CGI, les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Il en est ainsi de tous les terrains de jeu ou de sport exploités commercialement, y compris les terrains de golf, (CE, 29 janvier 1931, n° 8446),

A l'inverse, les terrains non cultivés et non employés à un usage commercial ou industriel sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Par suite, les terrains aménagés pour le golf et exclusivement réservés à cet usage relèvent de la taxe foncière sur les propriétés non bâties si leur exploitation n'est pas commerciale.

La distinction entre les golfs exploités commercialement et les autres est opérée en fonction de critères objectifs tenant à leurs conditions d'exploitation.

A cet égard, il est notamment indifférent que le propriétaire du terrain soit une association, une société civile ou toute autre personne physique ou morale, (CE 22 juin 1988 n° 56623) »,

## **2. Situation des aérodromes au regard de la taxe foncière**

---

### **a. Aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique**

---

**150**

En principe, tous les terrains compris dans le périmètre d'un aérodrome ouvert à la circulation aérienne publique relèvent de la taxe foncière sur les propriétés bâties, en vertu des dispositions de l'article 1381-5° du CGI.

*Ainsi, les aires d'atterrissage et les autres installations des aérodromes de l'Etat sont passibles de ladite taxe, lorsque leur utilisation donne lieu à la perception de taxes, (CE, arrêt du 8 mai 1936, commune de Dugny, RO, 6442).*

Ce principe d'imposition comporte, cependant, une exception à l'égard des parcelles qui, affectées à la culture ou au pacage des animaux ou constituées en réserves foncières, sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

## **b. Aérodromes non ouverts à la circulation aérienne publique**

---

### **160**

Les aérodromes privés sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties en ce qui concerne les terrains et à la taxe foncière sur les propriétés bâties en ce qui touche les constructions.

Les terrains des aérodromes privés sont, toutefois, soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties :

- s'ils ont fait l'objet d'un aménagement spécial (piste en béton ou revêtement bitumé par exemple) ;
- s'ils dépendent d'un aérodrome sportif exploité de manière commerciale.

## **3. Les terrains de camping**

---

### **170**

Sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties les terrains de camping aménagés à la double condition d'être non cultivés et d'être affectés de manière durable à un usage commercial (aménagements suffisants, occupation payante, etc.).

La distinction administrative entre les terrains « aménagés » et les autres emplacements réputés « non aménagés » ne suffit pas, à elle seule, pour différencier les terrains de camping au regard de la taxe foncière et il convient de faire intervenir, pour cela, les normes d'équipement et de fonctionnement desdits terrains, sans tenir compte de leur appellation réglementaire.

### **a. Terrains non cultivés**

---

#### **180**

La première condition relative à la nature des terrains sur lesquels doit être installé le camping est remplie, lorsqu'il s'agit de terrains nus, incultivables ou incultes, ou de terrains aménagés ou plantés ultérieurement pour les besoins propres du camping.

Il en va de même lorsqu'il s'agit d'anciens terrains cultivés qui, par suite de la construction d'installations diverses jointe à une transformation notable et durable de la parcelle (coupe partielle ou totale d'un bois, aménagement de routes ou d'allées, etc.) doivent être considérés comme

profondément altérés et, par conséquent, enlevés d'une manière permanente à la culture antérieure.

## **b. Affectation durable à usage commercial**

---

### **190**

Quant à la deuxième condition relative à l'affectation durable à un usage commercial, elle est remplie lorsque les investissements réalisés correspondent aux aménagements d'un terrain classé dans la 3<sup>e</sup> catégorie technique.

Enfin, le but lucratif de l'opération est considéré comme atteint dès lors que l'utilisation du terrain n'est pas concédée à titre entièrement gratuit.

Quant aux autres emplacements de camping ne remplissant pas les conditions analysées ci-dessus, ils doivent être soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

## **III. Terrains sur lesquels sont édifiés des installations visées à l'article 1382-11° du CGI**

### **200**

En vertu des dispositions de l'article 1381-6° du CGI, les terrains sur lesquels sont édifiées des installations exonérées en application de l'article 1382-11° du CGI sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties (cf n°1).

### **210**

Les installations placées hors du champ d'application de la TFPB en vertu des dispositions de l'article 1382-11° du CGI (cf. BOI-IF-TFB-10-50-30 n°s 160 et svts) sont les outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels.

Il s'agit des outillages proprement dits et des biens d'équipement spécifiquement professionnels.

Les terrains, qui supportent de tels éléments, sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

## **IV. Terrains, cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle**

### **220**

L'article 1381-7° du CGI soumet à la taxe foncière sur les propriétés bâties les terrains, cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle, par panneaux-réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments.

Une agglomération consiste, en principe, dans un ensemble de maisons ou de bâtiments formant un hameau, un village, un bourg, à l'exclusion d'une maison isolée entourée de bâtiments annexes. Il suffit, pour qu'il y ait agglomération, que les maisons soient réunies entre elles par des parcs, jardins, vergers, chantiers, ateliers et autres enclos de ce genre, lors même que cet ensemble de « propriétés » serait traversé par une rue, un fossé, un ruisseau, une rivière ou une promenade.

Mais, il n'y aurait plus agglomération si la continuité était interrompue par des terrains non clos, vagues ou en culture. Bien entendu, ces terrains deviennent imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties à compter de l'année suivant celle du changement de leur affectation.