

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-10-40-20150204

Date 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
 - A. Principe
 - B. Exception : les serres affectées à une exploitation agricole
- II. Terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel
 - A. Notion de terrain non cultivé à usage industriel ou commercial
 - B. Solutions diverses
 - 1. Terrains de jeu et de sport
 - a. Centres équestres
 - b. Pistes de ski
 - c. Terrains de golf
 - 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 mentionnées au 11° de l'article 1382 du CGI
- IV. Terrains, cultivés ou non, utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle

1

Les propriétés non bâties sont, en règle générale, passibles de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Toutefois, certains terrains sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Il s'agit :

- des sols des bâtiments de toute nature et des terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions, à l'exception des terrains occupés par les serres affectées à une exploitation agricole (CGI, art. 1381, 4°) ;

- des terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel, à l'exception des terrains affectés à la pratique du golf (CGI, art. 1381, 5° et CGI, art. 1393, al. 3) ;

Remarque : Les terrains de golf sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés non bâties quelles que soient leurs conditions d'exploitation à compter des impositions dues au titre de 2015.

- des terrains sur lesquels sont édifiées des installations exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 11° de l'article 1382 du CGI (CGI, art. 1381, 6°) ;

- des 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 (CGI, art. 1381, 7°).

Conformément au 7° de l'article 1394 du CGI, ces sols et terrains passibles de taxe foncière sur les propriétés bâties sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

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

5

Conformément au 4° de l'article 1381 du CGI, sont imposables 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 activité agricole.

A. Principe

10

Au sens du 4° de l'article 1381 du CGI :

- les sols des bâtiments s'entendent de la partie du terrain couverte par la construction ;

Remarque : 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. Au titre de l'année de l'achèvement, il demeure donc passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et n'est pas passible de la taxe foncière sur les propriétés bâties (CE, arrêt du 10 décembre 1984, n° 40113).

- les dépendances indispensables et immédiates s'entendent des cours, passages, petits jardins et autres emplacements de faible étendue servant d'accès aux bâtiments et faisant partie intégrante de ces derniers.

Ces dépendances indispensables et immédiates entrent dans l'estimation du revenu servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente aux constructions.

20

La question de savoir si un terrain constitue ou non une dépendance indispensable et immédiate 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, ne constituent pas une dépendance indispensable et immédiate de la propriété bâtie :

- un parc de plus de six hectares, planté en jardin, attenant à une maison de santé et servant aux promenades des pensionnaires ;

(CE, arrêt du 18 mars 1948, Commune de Suresnes , RO, p. 34)

- 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 » n° 75173)

- les aires de jeux aménagées lorsqu'elles sont utilisées à usage privé (elles sont toutefois susceptibles d'être assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 5° de l'article 1381 du CGI - cf. II-B-1 § 120).

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

B. Exception : les serres affectées à une exploitation agricole

30

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 exclues du champ d'application de la taxe foncière sur les propriétés bâties et, par suite, imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties en application 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.

(40)

(50)

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

A. Notion de terrain non cultivé à usage industriel ou commercial

60

En vertu des dispositions du 5° de l'article 1381 du CGI, les biens de cette espèce sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties, à l'exception des terrains affectés à la pratique du golf mentionnés à l'article 1393 du CGI (BOI-IF-TFNB-10-30 au VI § 340 et suivants).

L'exception relative aux terrains de golf s'applique à compter des impositions dues au titre de 2015 (cf. [II-B-1 § 140](#)).

Sous réserve de cette exception, sont donc passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties les terrains qui ne sont pas cultivés et qui sont 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).

Pour conférer à un terrain un caractère industriel ou commercial, il est en outre nécessaire que l'affectation à cet usage soit suffisamment prolongée.

70

Cependant, constituent des terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel au sens du 5° de l'[article 1381 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).

80

La nature ou la situation des terrains est sans influence sur l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties. 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.

Remarque : Toutefois, 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 pas susceptibles d'être soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

85

Ainsi, sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 5° de l'[article 1381 du CGI](#) :

- les terrains non cultivés affectés à un usage industriel au sens de l'[article 1499 du CGI](#) :

Sont employés à usage industriel, au sens du 5° de l'article 1381 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 « Société Géode Foncière »).

- les carrières faisant l'objet d'une exploitation industrielle :

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 »).

- 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, 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, RO, 4249 ; et 17 mars 1933, Leb. p. 325

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

Sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 5° de l'article 1381 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 (RM Marc n° 12945 , JO Sénat du 5 août 2010, page 2037)

90

A l'inverse ne sont pas imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties :

- les terrains affectés à un usage privé c'est-à-dire les emplacements – contigus ou non à des constructions – où sont déposés du bois, des fourrages, des engrais et autres objets réservés à l'usage de l'agriculture, aux besoins du ménage, ou au service personnel des occupants ou des propriétaires de ces emplacements ;

100

- les terrains affectés à un usage mixte : 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 à l'exercice d'une profession commerciale.

B. Solutions diverses

110

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).

a. Centres équestres

130

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 du 5° de l'article 1381 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 (RM Cuvillier n° 11477, JO AN du 19 août 2008, page 7111)

b. Pistes de ski

135

Rescrit n° 2012/9 (IDL) du 21 février 2012 : Régime des pistes de ski, de leurs aménagements et des retenues collinaires au regard de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

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.

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 taxe foncière sur les propriétés bâties.

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 taxe foncière sur les propriétés bâties 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 taxe foncière sur les propriétés bâties 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 »,

c. Terrains de golf

140

A compter des impositions dues au titre de 2015, tous les terrains de golf, quel que soit leur mode d'exploitation, sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (BOI-IF-TFNB-10-30 au VI § 340 et suivants) et sont donc exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties.

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 du 5° de l'article 1381 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 comporte, cependant, une exception : les parcelles qui sont affectées à la culture ou au pacage des animaux ainsi que celles qui sont 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 terrains des aérodromes privés sont 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.

Remarque : Les constructions des aérodromes privés sont également passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

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.).

Remarque : 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 des taxes foncières 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^e 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 édiés des installations mentionnées au 11° de l'article 1382 du CGI

200

En vertu des dispositions du 6° de l'[article 1381 du CGI](#), les terrains sur lesquels sont édiés des installations exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 11° de l'[article 1382 du CGI](#) sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

210

Sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 11° de l'[article 1382 du CGI](#) : les outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels, à l'exclusion de ceux visés aux 1° et 2° du même article ([BOI-IF-TFB-10-50-30](#) au VI § [160](#) et suivants).

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

220

Le 7° de l'[article 1381 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. Toutefois, il n'y a plus agglomération si la continuité est interrompue par des terrains non clos, vagues ou en culture.

Ces terrains deviennent imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties à compter de l'année suivant celle de leur affectation à la publicité commerciale ou industrielle.