

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-10-20-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 06/11/2015

IF - Taxe foncière sur les propriétés non - bâties - Champ d'application et territorialité - Personnes imposables

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés non bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 2 : Personnes imposables

Sommaire :

I. Principes généraux de l'imposition

II. Imposition au nom du propriétaire

A. Cas général

B. Cas particuliers

1. Indivision

2. Propriété collective

3. Débiteur légal en cas de mariage

III. Imposition au nom de titulaires de droits spéciaux

A. Usufruit

B. Emphytéose

C. Le gage immobilier (anciennement « antichrèse »)

D. Bail à construction

E. Autorisation d'occupation temporaire (AOT) constitutive d'un droit réel

1. Champ d'application de la mesure

a. Nature du titre juridique

b. Forme du titre juridique

c. Auteur du titre juridique

d. Titulaire du titre juridique

2. Étendue de l'imposition

3. Durée de l'imposition

F. Bail à domaine congéable

G. Sociétés immobilières en copropriétés - Principe de la transparence fiscale

H. Droit d'usage

I. Droits d'assec et d'évolage

J. La fiducie

K. Forêts gérées par l'Office National des Forêts

IV. Cas particuliers

A. Imposition en cas de divorce

- B. Contestation sur le droit de propriété
- C. Abandon de propriétés à la commune
- D. Biens sans maître
- E. Biens non délimités
- F. Biens communaux
- G. Biens concédés - Chemins de fer
- H. Vente d'immeuble sous condition résolutoire
- I. Immeuble exproprié

1

La taxe foncière sur les propriétés non bâties est en principe, due par le propriétaire actuel de l'immeuble, personne physique ou morale. Mais diverses exceptions sont apportées à ce principe qui conduisent à imposer certains titulaires de droits spéciaux sur les terrains soumis à la taxe.

10

Seront examinés :

- le principe général de l'imposition à la taxe foncière ;
- les cas d'imposition au nom du propriétaire ;
- les cas d'imposition au nom du titulaire de droits spéciaux ;
- enfin, certains cas particuliers.

I. Principes généraux de l'imposition

20

Aux termes de l'article 1400-I du code général des impôts (CGI), toute propriété non bâtie doit être imposée à la taxe foncière au nom du propriétaire actuel.

30

Mais, étant donné que cette taxe est émise sur les produits de l'immeuble, sa charge doit être supportée par celui qui a la propriété utile. Par suite, la règle de l'imposition au nom du propriétaire souffre d'un certain nombre d'exceptions dans les cas où celui-ci ne dispose pas des produits de son bien. Le débiteur légal de la taxe foncière est alors le titulaire de droits spéciaux (usufruit, emphytéose ...) et non le propriétaire.

40

Ces principes n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent toujours convenir, d'une manière licite, que l'imposition sera supportée en définitive par un autre que le débiteur légal (le locataire, par exemple). Mais il s'agit là de conventions particulières qui ne sont pas opposables à l'Administration.

50

En vertu du principe général de l'annualité de la taxe foncière (cf. [BOI-IF-TFNB-10-10](#)), c'est au 1er janvier de l'année de l'imposition qu'il faut se placer pour déterminer si une personne doit ou non être assujettie à la taxe foncière.

Dans le cas d'erreur d'attribution de propriété ou lorsque l'imposition reste établie au nom d'une personne autre que le propriétaire au 1er janvier de l'année du rôle, le contribuable au nom duquel la taxe est perçue est en droit de demander un dégrèvement (cf. [BOI-IF-TFNB-50-10-10](#)) et l'imposition au nom du véritable propriétaire.

II. Imposition au nom du propriétaire

60

Le débiteur de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est en principe, le propriétaire. Cette règle générale doit toutefois, être précisée dans les cas :

- d'indivision ;
- de propriété collective ;
- d'imposition en cours de mariage.

A. Cas général

70

Le plus souvent le propriétaire jouit seul des revenus et fruits de son immeuble. Dans ce cas, l'imposition est établie à son nom.

80

Lorsque, par suite de circonstances particulières, l'intéressé n'a pas eu, au cours d'une année déterminée, la libre disposition d'une partie de son domaine, il reste, néanmoins, passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties au titre de ladite année, à raison de l'intégralité des parcelles qu'il possède (CE. arrêt du 27 janvier 1950, RI, 7189-10).

90

Les propriétaires de condition modeste ne bénéficient pas, par ailleurs, d'un dégrèvement d'office de la taxe foncière sur les propriétés non bâties comparable à celui qui est prévu en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties par les [articles 1390 du CGI](#) et [1391 du CGI](#) (CE, arrêts des 10 janvier 1953, RO, p. 188 et 13 octobre 1958, req. n° 43861).

B. Cas particuliers

1. Indivision

100

Lorsqu'un immeuble précédemment en indivision a fait l'objet d'un partage, chacun des anciens indivisaires doit bien entendu, être soumis séparément à la taxe foncière pour la partie de l'immeuble qui lui a été attribuée.

110

Cas de l'indivision successorale :

Lorsqu'un immeuble est en état d'indivision entre des héritiers, l'impôt doit, tant que la mutation cadastrale n'a pas été effectuée, être établi au nom de l'ancien propriétaire décédé représenté collectivement par sa succession.

Il a été jugé en conséquence :

- que les héritiers ne sont pas fondés à soutenir que cet impôt aurait dû être divisé en vue d'imposer séparément chacun d'eux ;

- que si l'avertissement (avis d'imposition) émis pour la notification du rôle et libellé conformément à celui-ci portait l'adresse de l'un seulement des héritiers et n'a donc été transmis qu'à ce dernier, cette circonstance est sans influence sur la régularité de la procédure car elle n'a pas eu pour effet de modifier le rôle et de mettre l'impôt à la charge exclusive de celui-ci (CE, arrêt du 20 avril 1977, req. n° 02525, RJ, n° III, p. 77).

Remarque : Il appartient aux héritiers de faire diligence pour obtenir la mutation cadastrale. S'ils ne le font pas, l'Administration continue régulièrement, en vertu de l'article 1403 du CGI à établir la taxe foncière au nom du propriétaire défunt (cf. [BOI-IF-TFNB-10-10-I § 30](#))

2. Propriété collective

120

Il s'agit d'un bien appartenant à une collectivité sans qu'aucun des membres de cette dernière ait sur lui un droit particulier de propriété.

L'imposition d'une propriété collective est, en principe, établie au nom de la collectivité concernée : État régions, départements, communes, établissements publics, entreprises publiques, associations, syndicats, sociétés, etc. La dénomination retenue à cet effet est celle qui figure dans les actes officiels ou constitutifs.

3. Débiteur légal en cas de mariage

130

L'imposition dépend du régime matrimonial des époux.

140

La [loi n° 65-570 du 13 juillet 1965](#) a profondément modifié les régimes matrimoniaux existants, à compter du 1er février 1966.

150

Sous le régime de la communauté légale (communauté réduite aux acquêts), modifié par la [loi n° 85-1372 du 23 décembre 1985 relative à l'égalité des époux dans les régimes matrimoniaux](#), le mari et la femme sont imposables chacun sur ses biens propres (« chaque époux a l'administration et la jouissance de ses propres biens et peut en disposer librement », [article 1428 du Code civil](#)).

Par contre, les biens de communauté sont imposés aux noms des deux époux. L'[article 1421 du Code civil](#) dispose en effet que chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer. En pratique, le rôle de taxe foncière comporte la mention « Monsieur X époux Y, Madame Y épouse X ».

160

Dans le cas de mariage sous le régime de la communauté conventionnelle, les époux peuvent modifier la communauté légale par convention et convenir notamment qu'il sera dérogé aux règles concernant l'administration ([C.civ., art. 1497](#)).

170

Dans le cas de mariage sous le régime de la séparation de biens, les époux conservant l'administration, la jouissance et la libre disposition de leurs biens personnels, chacun d'eux doit être imposé personnellement pour ses biens propres. S'agissant de séparation de biens judiciaire, le mari est fondé à demander une mutation de cote pour un immeuble faisant partie des propres de sa femme et à raison duquel il est resté imposé après que le jugement de séparation de biens soit devenu définitif (CE, arrêt du 9 janvier 1905, Lebon, p. 25).

180

Enfin, dans le cas de mariage sous le régime de participation aux acquêts, la situation des époux étant, pendant la durée du mariage, celle d'époux séparés en biens ([C.civ., art. 1569](#)), l'imposition des biens propres de chacun d'eux doit être assurée comme dans le régime de séparation de biens.

190

Il est signalé, par ailleurs, que la [loi du 65-570 du 13 juillet 1965](#) a supprimé le régime dotal, sous lequel le mari est imposable pour ses biens propres et pour les biens dotaux, la femme étant imposée pour les biens paraphernaux (non compris dans la dot). Toutefois, les époux mariés sous ce régime avant le 1^{er} février 1966, continuent d'être régis par les stipulations de leur contrat et imposés dans les conditions rappelées à la loi du 65-570 du 13 juillet 1965, lorsqu'ils n'ont pas demandé, dans le délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi de 1965, à se placer :

- soit sous le régime de la communauté légale ;
- soit sous le régime de la séparation de biens (loi du 13 juillet 1965, art. 11) .

III. Imposition au nom de titulaires de droits spéciaux

200

Dans certains cas de démembrement du droit de propriété, l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties est assurée au nom des titulaires de droits spéciaux.

A. Usufruit

210

En cas d'usufruit les droits du propriétaire sur les fruits et revenus sont annihilés temporairement et sans compensation ultérieure. C'est l'usufruitier qui jouit des revenus de l'immeuble et c'est lui qui est imposable ([CGI, art. 1400-II](#)). Son nom et son adresse figurent au rôle à la suite de la désignation du nu-propriétaire.

Exemple : M. Honorat Jean, nu-propriétaire à Vence, par M. Morel Aguste, usufruitier, 10, rue Rève-Vieille à Grasse.

220

Toutefois, l'indication du nom du nu-proprétaire sur le rôle n'a pas pour effet de rendre ce dernier solidaire de l'usufruitier pour le paiement de l'impôt.

B. Emphytéose

230

Le bail emphytéotique est un bail d'une durée de dix-huit à quatre-vingt-dix-neuf ans entraînant l'attribution d'un droit réel au preneur (emphytéote), ce dernier se trouvant entièrement substitué au propriétaire dans les droits et charges inhérents au fonds.

La cotisation à la taxe foncière est donc établie au nom de l'emphytéote (CGI, art. 1400-II) dont la désignation figure au rôle après celle du propriétaire.

C. Le gage immobilier (anciennement « antichrèse »)

240

La loi 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures, a remplacé dans son article 10 le terme « antichrèse » par les mots « gage immobilier » et le terme « antichrésiste » par « titulaire d'un droit de gage immobilier ».

Le gage immobilier est l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation ; il emporte dépossession de celui qui le constitue (C.civ., art. 2387). Le créancier perçoit les fruits de l'immeuble affecté en garantie à charge pour lui de les imputer sur les intérêts, s'il en est dû, et subsidiairement sur le capital de la dette (article 2389 du code civil).

Le créancier est tenu, s'il n'en est convenu autrement de payer la taxe foncière recouvrée à raison de l'immeuble qu'il tient en gage immobilier. Comme dans l'usufruit, le nom du titulaire du droit de gage immobilier est porté au rôle après le nom du propriétaire.

D. Bail à construction

250

Constitue un « bail à construction », le bail par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Ce bail est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et soixante-dix ans, sans toutefois pouvoir se prolonger par tacite reconduction.

Il confère au preneur, pendant toute la durée pour laquelle il a été conclu, un droit réel immobilier qui excède par conséquent celui d'un simple locataire.

Le preneur est donc tenu de toutes les charges et taxes afférentes tant aux constructions qu'aux terrains.

Par suite, lorsqu'un immeuble imposé à la taxe foncière sur les propriétés non bâties fait l'objet d'un bail à construction, la cotisation est établie au nom du preneur (CGI, art. 1400-II).

E. Autorisation d'occupation temporaire (AOT) constitutive d'un droit réel

260

En application de l'[article 1400-II du CGI](#), la taxe foncière est établie au nom du titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel.

1. Champ d'application de la mesure

a. Nature du titre juridique

270

L'autorisation d'occupation temporaire (AOT) est un mode d'occupation du domaine public qui confère à celui qui en est investi le droit de jouir du domaine public d'une manière privative et privilégiée.

La réglementation des AOT en prévoit deux types : les AOT non constitutives de droit réel et les AOT constitutives d'un tel droit.

La mesure prévue par l'[article 1400-II du CGI](#) ne s'applique qu'à l'égard des titulaires d'AOT constitutive d'un droit réel.

Ces autorisations sont régies par les [articles L2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques à L2122-14 du code général de la propriété des personnes publiques](#) et [R57-1 du code du domaine de l'Etat \(CDE\) à R57-17 du CDE](#).

280

Remarque : Le domaine public des collectivités territoriales peut faire l'objet d'AOT constitutives d'un droit réel mais seulement « en vue de l'accomplissement, pour leur compte, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence. » ([art. L1311-5 du code général des collectivités territoriales](#)).

b. Forme du titre juridique

290

Les titres d'occupation du domaine public constitutifs d'un droit réel peuvent revêtir la forme :

- d'autorisations unilatérales, délivrées par arrêté individuel ;
- de conventions de toute nature ayant pour effet d'autoriser l'occupation du domaine public ([article L 2122-11 du code général de la propriété des personnes publiques](#)). Les concessions de service public ou d'outillage public peuvent ainsi servir de support juridique aux titres constitutifs d'un droit réel, sous la réserve que les cahiers des charges de ces concessions le prévoient expressément. La personne occupant le domaine public en vertu de telles conventions est redevable des taxes foncières.

c. Auteur du titre juridique

300

Les AOT constitutives d'un droit réel peuvent être délivrées :

- par l'État ou les établissements publics de l'État, pour leur domaine public propre ou pour le domaine public de l'État qui leur est confié (les titres ne portent jamais sur le domaine privé de ces personnes) ;
- par certains concessionnaires, pour le domaine public de l'État qui leur est concédé ;
- par le maire, le président du conseil général ou certains concessionnaires, pour le domaine public de l'État compris dans les limites administratives des ports qui relèvent de la compétence des communes ou des départements ([article L2122-17 du code général de la propriété des personnes publiques](#) ;
- par les représentants des collectivités locales dans le cadre de [l'article L1311-5 du code général des collectivités territoriales](#).

En revanche, les immeubles de l'État mis à disposition des collectivités territoriales dans le cadre des lois de décentralisation ou ayant fait l'objet à leur profit d'un transfert de gestion ne sont pas concernés par cette mesure. En effet, bien que la [loi n° 2004-809 du 13 août 2004](#) prévoie que ces immeubles soient transférés aux collectivités concernées, cette mesure est subordonnée à la publication du transfert à la Conservation des hypothèques. Dès lors, dans cette situation et en l'absence de publication, le redevable des taxes foncières demeure l'État, sous réserve des cas d'exonérations prévus aux [articles 1382 du CGI](#) et [1394 du CGI](#).

d. Titulaire du titre juridique

310

Le titulaire de l'AOT peut être une personne physique ou morale, publique ou privée.

Le droit réel porte exclusivement sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier, que le bénéficiaire réalise pour exercer l'activité autorisée par le titre. Il confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation, les prérogatives et obligations du propriétaire.

2. Étendue de l'imposition

320

Le titulaire de l'AOT est redevable des taxes foncières relatives tant aux constructions qu'aux terrains situés dans le périmètre de l'autorisation.

Exemple : L'État délivre une AOT sur un terrain d'une superficie de 10 000 m² en vue de la construction de bâtiments représentant une surface hors oeuvre nette de 5 000 m² avec une emprise au sol de 2 000 m². Le titulaire sera redevable des taxes foncières pour l'ensemble des biens immobiliers, c'est-à-dire de la totalité du terrain (10 000 m²) et des bâtiments.

330

Le fait générateur de l'imposition est constitué par la détention, au 1er janvier de l'année, du titre juridique régulièrement publié au fichier immobilier, conformément au [décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié \(article 28 1° c\)](#), et non par le début des travaux de construction autorisés par le titre.

3. Durée de l'imposition

340

Sous réserve des dispositions des [articles 1403 du CGI](#) et [1404 du CGI](#), le titulaire de l'AOT est redevable des taxes foncières pendant toute la durée de l'autorisation et tant qu'elle n'est pas retirée, résiliée ou cédée.

350

En cas de retrait, le titulaire de l'AOT n'est plus redevable des taxes foncières relatives aux immeubles ou installations ayant fait l'objet du retrait mais cette règle ne s'applique qu'à compter du 1er janvier de l'année suivant celle du retrait.

Exemple : Dans l'hypothèse d'une AOT retirée le 1er juin N, la taxe foncière est due par le bénéficiaire de l'autorisation pour toute l'année N et ce n'est qu'à compter du 1er janvier N+1 que l'imposition cesse.

En cas de retrait partiel, le titulaire de l'AOT continue à être imposé sur les immeubles ou installations qui ne font pas l'objet du retrait.

En cas de cession totale ou partielle du titre, l'acquéreur est redevable des taxes foncières relatives aux immeubles sur lesquels portent les droits cédés, à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la cession.

360

A l'issue de la durée de l'autorisation ou en cas de retrait anticipé, le redevable des taxes foncières est la personne qui devient propriétaire des ouvrages, constructions et autres aménagements. Dans la généralité des cas, il s'agit de l'État car l'autorisation est délivrée sur son domaine public ; il peut également s'agir d'un établissement public qui a accordé une AOT sur son domaine propre.

F. Bail à domaine congéable

370

Le bail à convenant ou à domaine congéable, en usage dans certains départements (Côtes-du-Nord, Finistère, Morbihan). est une forme particulière de louage par laquelle le bailleur ou « foncier » concède à un preneur appelé « tenuyer » ou « domanier » une terre nue moyennant le paiement d'une « rente convenancière » et de « commissions ». En cas de « congément » ou d'« expense », c'est-à-dire de cessation du bail par la volonté de l'une ou l'autre des parties, le foncier doit payer au tenuyer le prix des édifices et des superficies (bâtiments, arbres...) élevés par ce dernier sur le sol.

La répartition de l'impôt entre le foncier et le tenuyer a lieu dans des proportions très variables suivant les localités et les conventions intervenues entre les parties.

La propriété de la tenure étant divisée entre deux personnes dont les droits sont distincts, il s'ensuit que toutes deux sont contribuables (Recueil méthodique des lois et règlements sur le cadastre, art. 196).

Sur la matrice cadastrale, des comptes particuliers sont ouverts indiquant, à la suite du nom du propriétaire foncier, celui du tenuyer ; ce dernier acquitte la taxe foncière, sauf à retenir au foncier, sur la redevance convenancière, la portion de cette contribution relative à la redevance (Recueil méthodique des lois et règlements sur le cadastre, art. 813.).

G. Sociétés immobilières en copropriétés - Principe de la transparence fiscale

380

Les sociétés ayant, en fait, pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles, ainsi divisés, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs (CGI, art. 1655 ter).

Il s'ensuit que les membres des sociétés immobilières de copropriété sont considérés comme propriétaires de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble correspondant à leurs droits sociaux et que la taxe foncière doit être établie au nom de chaque associé pour la part qui lui revient (CGI, art.1400-III).

S'agissant d'immeubles non bâtis, les terrains constituant des dépendances d'ensemble immobilier soumises à la taxe foncière sur les propriétés non bâties font l'objet d'une imposition globale au nom des associés, l'article collectif pouvant être libellé par exemple sous la forme : « Les associés de la Société immobilière Y... à Z... ».

H. Droit d'usage

390

Le droit d'usage est le droit de retirer les fruits ou d'occuper les lieux mais seulement pour ses besoins et ceux de sa famille.

Lorsque la propriété est grevée d'un droit d'usage, l'usager est tenu au paiement de la taxe foncière dans la proportion de sa jouissance (C.civ., art. 635).

Toutefois, il ne doit pas figurer au rôle pour la raison qu'il n'est pas débiteur direct du Trésor, mais seulement responsable vis-à-vis du propriétaire .

Le droit limitatif d'usage et de jouissance sur des bois « crûs et à croître » ne peut, en particulier, être assimilé à un droit d'usufruit au sens de l'article 1400 du CGI et les parcelles qui en sont grevées doivent, par suite, être imposées au nom de leur propriétaire (CE, arrêt du 27 juin 1973, RJ, n° III, p. 110).

I. Droits d'assec et d'évolage

400

Les étangs de la région des Dombes, dans le département de l'Ain, donnent généralement lieu à un démembrement de la propriété entre deux catégories distinctes de droits immobiliers, à savoir : le droit d'assec et le droit d'évolage. Ces droits appartiennent fréquemment à des propriétaires différents.

Les parcelles en nature d'étang sont soumises à un assolement, le plus souvent triennal : deux années d'évolage pendant lesquelles l'étang mis en eau est utilisé pour l'élevage du poisson, et une année d'assec au cours de laquelle les parcelles sont cultivées en céréales.

Chaque droit d'assec est cantonné sur une parcelle bien déterminée destinée à être mise en culture : par contre, les titulaires du droit d'évolage ont vocation, chacun pour ce qui le concerne, à une quote-part, nécessairement indivise, du droit d'exploiter la totalité de l'étang lorsque ce dernier est mis en eau.

Les droits d'assec et les droits d'évolage étaient distingués à la matrice cadastrale ; chaque titulaire de l'un de ces droits était imposé séparément à la contribution foncière des propriétés non bâties et une même parcelle pouvait figurer à plusieurs comptes individuels.

À l'occasion des opérations d'informatisation de la documentation cadastrale, il est apparu que cette manière de faire n'était pas conforme aux dispositions du CGI.

En effet, aux termes des [articles 1393 du CGI](#) et [1400 du CGI](#), c'est la « propriété » qui constitue l'unité d'imposition ; chaque unité foncière doit donc faire l'objet d'une imposition unique, quel que soit le nombre des ayants droit.

L'application de ces dispositions et la nécessité d'assigner à chaque propriété une assise territoriale intangible ont conduit, pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, à ouvrir autant de comptes à la matrice cadastrale qu'il existe de parcelles d'étang ou de groupes de parcelles sur lesquels s'exerce un droit d'assec distinct ; chacune des parcelles en cause figure donc à un seul compte, même dans le cas où le droit d'évolage n'appartient pas au titulaire du droit d'assec.

Chaque compte est libellé en fonction de la répartition du droit d'évolage, le titulaire du droit d'assec étant inscrit en premier lieu.

Dans le cas où pour une parcelle ou un groupe de parcelles sur lequel s'exerce un droit d'assec divis, il n'existe que deux titulaires du droit d'évolage indivis, le compte est libellé sous la forme : « M. X... à ..., M. Y... à ... et M. Z... à ... ».

Par contre, si les titulaires du droit d'évolage indivis sont au nombre de trois (ou plus), le compte est libellé sous la forme : « M. X... à ... et anciens indivisaires ».

L'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties est alors établie au nom du titulaire du droit d'assec auquel il appartient de solliciter des titulaires du droit d'évolage afférent aux mêmes parcelles le remboursement de la part de taxe foncière leur incombant.

Le Conseil d'État en rejetant les prétentions de requérants visant à obtenir la rectification des documents cadastraux de manière que les droits d'assec et d'évolage figurent à nouveau à des comptes distincts selon les errements en vigueur avant l'informatisation desdits documents, a considéré qu'un étang sur lequel s'exerce concurremment un droit d'assec et un droit d'évolage constitue bien une seule propriété dont la jouissance est répartie dans le temps entre les titulaires de ces deux droits.

Il s'agit d'une formule originale de répartition des attributs du droit de propriété et l'Administration fiscale n'a pas à rechercher la nature exacte des rapports juridiques existant entre les titulaires de droits réels sur une même unité foncière ([CE, arrêt du 9 novembre 1977, req. n° 03803, RJ III, p. 179](#)).

J. La fiducie

410

La fiducie est l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires ([C. civ., art. 2011](#)).

Lorsqu'un immeuble a été transféré en application d'un contrat de fiducie, la taxe foncière est établie au nom du fiduciaire ([CGI, art. 1400-IV](#)).

K. Forêts gérées par l'Office National des Forêts

420

L'Office national des forêts est le redevable de la taxe foncière afférente aux forêts et terrains visés à l'article L121-2 du code forestier (CGI, art. 1400-V). Il s'agit des forêts et terrains à boiser ou à restaurer appartenant à l'État dont la liste est fixée par décret.

IV. Cas particuliers

A. Imposition en cas de divorce

430

En cas de divorce, les biens de communauté restent imposés au nom des deux époux (cf. [II-B-3](#)) jusqu'à la publication de l'acte liquidatif de la communauté.

B. Contestation sur le droit de propriété

440

Lorsque la propriété d'un bien fait l'objet d'un litige et qu'il n'existe pas de motif d'attribution de la propriété apparente à l'un plutôt qu'à l'autre des revendiquants, ce bien est inscrit à un compte dont le libellé est analogue à celui d'une indivision. Cette situation est normalement appelée à se dénouer par un accord entre les intéressés ou par une décision de la juridiction civile.

450

Par contre, lorsqu'un contribuable demande que la taxe foncière afférente à une portion de parcelle inscrite par erreur, selon lui, au nom d'un tiers soit mutée à son nom, le litige soulève une question préjudicielle, touchant le droit de propriété, qui est de la compétence de l'autorité judiciaire. Dès lors, l'attribution à la matrice cadastrale est maintenue au nom de l'actuel propriétaire apparent à moins que cette inscription ne résulte d'une erreur antérieure, dûment établie, imputable à l'Administration. Les intéressés sont invités à faire trancher leur différend par la juridiction compétente, et l'attribution de propriété est rectifiée, le cas échéant, dans la documentation cadastrale après publication au fichier immobilier de la décision judiciaire intervenue.

C. Abandon de propriétés à la commune

460

Les propriétaires de terres vaines et vagues, landes, bruyères et terrains habituellement inondés ou dévastés par les eaux peuvent s'affranchir de l'imposition à laquelle ces terrains sont soumis s'ils renoncent à ces propriétés au profit de la commune dans laquelle ils sont situés ([CGI, art. 1401](#)).

470

Cette possibilité de renonciation porte sur la propriété elle-même. Ainsi, en cas d'indivision, ce renoncement ne serait possible que si, par l'effet d'un partage préalable, les droits privatifs du renonçant sur une quote-part de l'immeuble en cause avaient été nettement délimités ou si tous les indivisaires renonçaient à leurs droits au profit de la commune.

480

Ne peuvent, par ailleurs, faire l'objet d'un abandon à la commune, en vertu de l'article 1401 du CGI, que les terrains ne comportant aucun aménagement particulier de nature à les rendre propres à un usage agricole, industriel, commercial ou à des fins d'habitation. Ceci exclut, en particulier, du champ d'application de l'article 1401 du CGI des biens comportant principalement un canal et les ruines d'un moulin, alors même que ces installations se trouveraient, par défaut d'entretien, en état de délabrement et que, pour cette raison, les terrains attenants seraient parfois envahis par les eaux (CE, arrêt du 18 juin 1965, RO, p. 373).

De même, ne peut être abandonnée à la commune, une parcelle comportant des installations industrielles utilisées antérieurement à l'exploitation d'une carrière bien qu'elles soient par défaut d'entretien en mauvais état et en partie détruites et bien que, par suite, la parcelle ait été inondée (CE, arrêt du 27 novembre 1974, n° 86962, 87085).

490

La déclaration détaillée de l'abandon est faite par écrit, sur papier timbré, à la mairie de la commune, par le propriétaire ou par un fondé de pouvoir spécial.

Les formalités à accomplir par la commune pour que l'abandon fait à son profit soit opposable aux tiers et que la propriété lui soit transférée, sont les formalités de droit commun résultant du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et des textes subséquents.

Lorsqu'il s'agit de parcelles situées dans une commune soumise à la conservation cadastrale et inscrites au fichier immobilier, le service établit en double exemplaire un procès-verbal comportant la copie de la déclaration d'abandon certifiée par le maire de la commune ainsi que les désignations cadastrales des parcelles à muter.

Si les parcelles ne sont pas inscrites au fichier immobilier, les parcelles abandonnées sont mutées au vu de la seule déclaration d'abandon.

500

Dès que le propriétaire a fait sa déclaration d'abandon, celui-ci devient définitif sans qu'il soit besoin, pour sa réalisation, de l'acceptation des autorités municipales, pourvu toutefois que celles-ci aient été régulièrement mises en cause.

Au cas où la commune refuserait de consentir à l'abandon qui lui est fait, le propriétaire aurait la faculté d'introduire une demande régulière en mutation de cote et il appartiendrait alors aux tribunaux administratifs d'apprécier, après instruction contradictoire, si, en son état actuel, le terrain en cause entre dans la catégorie de ceux visés à l'article 1401 du CGI et si les dispositions de ce texte ont été régulièrement observées.

510

Le propriétaire qui abandonne des parcelles en cours d'année n'est affranchi d'impôt pour ces parcelles qu'à partir du 1er janvier suivant en vertu du principe que les cotisations des terrains ainsi abandonnées comprises dans les rôles établis antérieurement à l'abandon restent à la charge du contribuable imposé.

520

Les dispositions de l'article 1401 du CGI ne s'appliquent que dans le cas d'un abandon du terrain aux communes. Elles ne sauraient, par suite, être invoquées en vue d'un abandon à d'autres collectivités et, notamment à des associations syndicales.

530

Les communes où il existe des terres incultes dont les propriétaires ont disparu, dont nul ne revendique la possession et dont les impôts sont passés en non-valeur, peuvent appréhender lesdits immeubles selon des modalités définies aux [articles L1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques](#) à [L1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques](#)(cf. [IV-D](#)).

Lorsqu'un contribuable est imposé à raison de parcelles incultes qui n'ont jamais été siennes et dont il ignore, malgré ses recherches, le nom du propriétaire réel, il peut obtenir le dégrèvement de la taxe foncière afférente à ces parcelles, en adressant au directeur départemental des finances publiques une demande en mutation de cote. Il n'est pas tenu de désigner dans cette demande le véritable propriétaire desdites parcelles.

D. Biens sans maître

540

Les « biens sans maître » appartiennent aux communes et, en cas de renonciation, à l'État ([articles 713 du code civil](#) et [L1123-1 à L1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques](#))

Toutefois, s'il s'agit de terrains cultivés, ils sont attribués, pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, à l'exploitant qui en recueille les fruits.

Remarque : L'imposition à la taxe foncière étant une opération purement fiscale, elle ne peut, par elle-même, créer ou consacrer des droits quelconques sur un immeuble. Ainsi, dans le cas d'un terrain vacant et sans maître attribué pour l'assiette de la taxe foncière à l'exploitant actuel, le paiement de l'impôt ne peut être invoqué par l'assujetti que comme présomption de l'existence d'un droit de propriété. De sorte que si le véritable propriétaire se manifeste ou si l'immeuble est appréhendé par la commune au titre des biens sans maître, le possesseur du terrain n'a la possibilité de résister à l'action en revendication du propriétaire ou de la commune qu'en justifiant être devenu lui-même propriétaire par prescription acquisitive dans les conditions de droit commun.

E. Biens non délimités

550

On entend par « biens non délimités » des immeubles sur lesquels plusieurs personnes ont des droits non indivis de propriété, mais dont le fractionnement n'a pu être opéré sur le plan cadastral, les propriétaires n'ayant pas été en mesure de fournir ou ayant négligé d'apporter au service les éléments permettant d'effectuer la division, même d'une façon approximative.

En pareil cas, un seul numéro de plan est attribué à l'ensemble de la masse confondue, mais les surfaces revenant à chacun des différents propriétaires sont déterminées au mieux pour l'assiette de la taxe foncière qui, au cas particulier, est établie au nom de chacun d'eux pour la part leur revenant.

Bien entendu, les propriétaires conservent toujours la faculté de provoquer à toute époque le cantonnement sur le plan cadastral des droits immobiliers correspondant aux indications de leur titre en produisant un document d'arpentage dans les conditions fixées par le [décret n° 55-471 du 30 avril 1955](#).

F. Biens communaux

560

Les immeubles non bâtis connus sous le nom de « biens communaux » sont imposables au nom de la commune qui en acquitte les impôts tant qu'ils n'ont pas été partagés. Par contre, la taxe foncière

due pour des terrains qui ne sont communs qu'à certaines portions des habitants d'une commune, est acquittée par ces habitants ([CGI, art. 1401, 5e et 6e alinéas](#)).

C'est également à la commune qu'incombe le paiement de la taxe foncière relative aux marais et terres vaines et vagues qui n'ont aucun propriétaire particulier ([CGI, art. 1401, 5e alinéa](#)).

G. Biens concédés - Chemins de fer

570

La concession est un contrat par lequel une personne morale ou physique (le concessionnaire) s'engage, vis-à-vis d'un tiers (le concédant) qui est le plus souvent une collectivité publique, à effectuer certains travaux ou à assurer certains services moyennant la perception à son profit, pendant une période déterminée, de redevances sur les usagers.

580

Lorsque les terrains concédés sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la taxe est mise en recouvrement au nom du concédant qui est le véritable propriétaire. Il en est ainsi dans tous les cas et même lorsqu'une clause du cahier des charges de la concession dispose que tous les impôts et taxes afférents aux biens concédés sont à la charge du concessionnaire (cf. [I § 40](#)). Il s'agit là, en effet d'une clause contractuelle qui régit des rapports de droit privé entre autorité concédante et concessionnaire et qui ne peut avoir pour effet de faire échec au principe de l'imposition au nom du propriétaire ([CGI, art. 1400-I](#)). Pour éviter, à cet égard, toute difficulté l'imposition est établie au nom de l'autorité concédante sans aucune référence au concessionnaire.

590

Un exception doit être faite cependant en ce qui concerne les concessions de chemins de fer et de tramways dont le cahier des charges type mettant l'impôt à la charge du concessionnaire a reçu la sanction législative.

L'autorité concédante n'est imposable, en pareil cas, que jusqu'à la remise de la ligne, si elle s'est engagée à exécuter elle-même les travaux, ou jusqu'à la cession des terrains, si le concessionnaire doit effectuer lui-même les travaux avec ou sans subvention de l'État.

Après la remise de la ligne ou la cession des terrains, le concessionnaire devient débiteur légal de l'impôt. Compte tenu du principe de l'annualité, l'autorité concédante demeure imposable jusqu'au 31 décembre de l'année au cours de laquelle la ligne a été remise ou les terrains ont été cédés.

En conséquence, les chemins de fer d'intérêt général concédés à la SNCF ou à une autre compagnie concessionnaire sont inscrits sur les documents cadastraux à un compte ouvert au nom de la Société nationale des chemins de fer français ou de la compagnie concessionnaire concernée.

Quant aux chemins de fer d'intérêt local et aux tramways, ils sont inscrits sur les documents cadastraux au nom de la collectivité concédante lorsqu'ils sont exploités en régie et au nom de la compagnie concessionnaire lorsqu'ils sont concédés.

H. Vente d'immeuble sous condition résolutoire

600

La vente d'un immeuble non bâti sous condition résolutoire n'est pas de nature à empêcher l'acquéreur d'être considéré comme propriétaire et, par suite, d'être régulièrement imposé à la taxe

foncière jusqu'à ce que la résolution de l'acte de cession de l'immeuble soit devenue effective.

Selon la jurisprudence, lorsqu'une décision de justice passée en force de chose jugée a prononcé l'annulation ou la résolution d'un acte portant transfert de propriété d'un immeuble, l'acquéreur figurant dans l'acte ne peut plus être regardé comme propriétaire de l'immeuble au 1^{er} janvier des années ayant suivi l'intervention de l'acte de transfert ultérieurement annulé ou résolu. L'acquéreur est en droit de demander la décharge de la taxe foncière au juge (CE 26 juillet 1991, n° 51086, Société d'étude et de réalisation de Port Deauville, RJF 10/91, n° 1252), cf [BOI-IF-TFNB-50-10-10](#).

I. Immeuble exproprié

610

La taxe foncière relative à un immeuble exproprié selon la procédure amiable ou judiciaire est due par la collectivité expropriante à partir du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de l'acte (contrat de cession ou ordonnance d'expropriation) portant transfert de propriété.

Mais l'imposition n'est établie à son nom que si la mutation cadastrale a été faite à temps (cf. [BOI-IF-TFNB-10-10-I § 30](#)).