

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-30-40-10/12/2012

Date de publication : 10/12/2012

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties – Base d'imposition –
Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 – Locaux
commerciaux et biens divers ordinaires - Établissements spéciaux**

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative cadastrale

Section 3 : Locaux commerciaux et biens divers ordinaires

Sous-section 4 : Établissements spéciaux

Sommaire :

I. Définition des établissements spéciaux

II. Classement des établissements spéciaux

A. Établissements d'enseignement et assimilés

B. Immeubles et buildings commerciaux ou administratifs

C. Magasins de vente à grande surface

D. Hôtels et maisons meublées, grands restaurants et grands cafés, restaurants libre-service de grande surface, terrains de camping aménagés

E. Établissements hospitaliers et assimilés

F. Établissements de spectacles, de distraction ou de culture

G. Établissements d'hygiène et de sport

H. Stations-services, parcs à voiture, entrepôts, docks, magasins généraux, chantiers

III. Évaluation des établissements spéciaux ordinaires

A. Enquêtes préalables et mesures d'harmonisation particulières

B. Calcul de la surface pondérée

C. Évaluation par comparaison des établissements spéciaux non loués susceptibles d'être retenus comme types

Les établissements spéciaux se rencontrent aussi bien dans la catégorie des « locaux commerciaux et biens divers ordinaires » que dans celle des « maisons exceptionnelles ».

I. Définition des établissements spéciaux

10

Par « établissements spéciaux » il convient d'entendre, d'une manière générale, les immeubles ou locaux construits et aménagés en vue d'une destination bien déterminée et dont l'évaluation, par comparaison notamment, peut être effectuée en fonction d'éléments spécifiques (chambre, place, lit, etc.) qui sont en rapport direct avec la valeur locative desdits biens. Il s'agit le plus souvent, de locaux commerciaux tels qu'hôtels, cinémas, théâtres, établissements hospitaliers, etc. (cf. § II).

Doivent également être classés dans cette catégorie certains immeubles qui, sans avoir été édifiés spécialement en vue de leur destination actuelle ont été, par la suite, aménagés pour répondre à leur nouvelle affectation. Tel est le cas, par exemple, d'un ancien immeuble locatif transformé en hôtel garni ou en maison meublée.

20

Les établissements spéciaux ainsi définis peuvent, selon leurs caractéristiques physiques propres, relever soit de la procédure générale fixée pour l'évaluation des biens ordinaires, soit de la procédure particulière prévue pour l'évaluation des biens exceptionnels.

II. Classement des établissements spéciaux

Les différentes catégories d'établissements spéciaux sont les suivantes.

A. Établissements d'enseignement et assimilés

30

Écoles et institutions privées d'enseignement, immeubles spécialement affectés aux colonies de vacances, établissements commerciaux d'enseignement professionnel ou pratique (cours de comptabilité, de sténo-dactylographie, etc.) utilisant des locaux importants, etc.

40

Remarque : Il est fait observer que les dispositions du [décret n° 53-960 du 30 septembre 1953](#), modifié, relatives aux « baux commerciaux » s'appliquent également aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement. Il est rappelé, d'autre part, que les locaux à usage professionnel (servant à l'exercice d'une activité libérale) sont évalués dans les conditions prévues pour les locaux commerciaux et biens divers, dès lors qu'ils sont spécialement aménagés pour l'exercice d'une activité particulière ([CGI, art. 1497](#)).

B. Immeubles et buildings commerciaux ou administratifs

50

- Immeubles occupés par des établissements financiers ou assimilés (assurances, banques, sociétés de capitalisation, caisses de retraite, caisses d'épargne, etc.) ;
- hôtels des grands quotidiens, buildings commerciaux divers, immeubles occupés par des administrations ou services divers (caisses de sécurité sociale, d'allocations familiales, sièges centraux d'associations, de syndicats, etc.).

Remarque : Dans les deux cas précédents, ne doivent être retenus dans cette catégorie que les sièges centraux ou régionaux, à l'exclusion des succursales ou locaux courants qui ne sauraient être considérés comme des établissements spéciaux.

- hôtels d'ambassade, consulats, etc.

C. Magasins de vente à grande surface

60

- Grands magasins, magasins à prix unique, supermarchés, hypermarchés, hôtels et salles des ventes, palais et halls d'exposition, etc.

D. Hôtels et maisons meublées, grands restaurants et grands cafés, restaurants libre-service de grande surface, terrains de camping aménagés

70

Remarque : Ne sont pas concernés les établissements tenus par les aubergistes et les logeurs ni les simples chambres ou appartements meublés.

E. Établissements hospitaliers et assimilés

80

- Hôpitaux et cliniques chirurgicales, établissements neuro-psychiatriques, cliniques médicales, maisons d'accouchement, maisons d'enfants, crèches, sanatoriums, centres de rééducation pour handicapés, maisons de repos, établissements de cure, etc.

F. Établissements de spectacles, de distraction ou de culture

90

- Cinémas, théâtres et music-halls, salles de concert, salles de conférences, de fêtes ou de réunions, cabarets, établissements de danse, casinos et salles de jeux, musées, cirques, zoos, ou établissements d'attractions, etc.

G. Établissements d'hygiène et de sport

100

- Établissements de bains-douches et établissements analogues, piscines ouvertes au public, gymnases, salles de spectacles sportifs, patinoires, tennis commerciaux et terrains de jeux (golf miniature, boules, etc.), stades, hippodromes, manèges d'équitation, etc.

H. Stations-services, parcs à voiture, entrepôts, docks, magasins généraux, chantiers

III. Évaluation des établissements spéciaux ordinaires

110

Remarque : L'évaluation des biens exceptionnels fait l'objet du [BOI-IF-TFB-20-10-40](#).

120

Les établissements spéciaux ordinaires ne font pas l'objet de dispositions législatives particulières.

Les règles relatives à l'évaluation de ces établissements sont, en conséquence, les mêmes que celles applicables aux locaux commerciaux et aux biens divers ordinaires.

Ainsi, dès lors qu'il existe des immeubles commerciaux similaires situés dans des communes avoisinantes présentant du point de vue économique une situation analogue à celle de la localité d'implantation d'un hypermarché, la valeur locative de celui-ci, occupé en vertu d'un contrat de crédit-bail, doit être déterminée par voie de comparaison et non par voie d'appréciation directe (CE, arrêt du 15 décembre 1982, n° 24895).

130

Cependant, la détermination d'une unité de comparaison - l'élément spécifique - commune aux établissements spéciaux de même nature et leur classification au plan départemental, autorise une recherche plus poussée de l'homogénéité des évaluations de ces établissements.

Ainsi, les modalités de l'évaluation des établissements spéciaux ordinaires appellent les indications complémentaires suivantes.

A. Enquêtes préalables et mesures d'harmonisation particulières

140

L'évaluation des établissements spéciaux doit en effet être effectuée après enquêtes et recherches menées auprès des organisations professionnelles pour chaque branche d'activité et pour tous les

groupes d'une même branche professionnelle.

Ces enquêtes comportent les opérations ci-après :

- classification des établissements en fonction de critères physiques (degré de luxe ou d'appropriation de l'établissement, aménagement, distribution intérieure, état de la construction, etc.) ou légaux (pour certaines activités - les hôtels, par exemple - il existe des classifications d'origine légale, réglementaire ou professionnelle) ;
- fixation de coefficients de pondération spécifiques pour le calcul de la surface pondérée ;
- détermination des données relatives au calcul des éléments spécifiques.

Le calcul du nombre d'éléments spécifiques à utiliser pour la détermination de la valeur locative cadastrale d'un établissement spécial nécessite :

- le choix de la nature de l'élément spécifique (chambre, lit, ...) ;
 - le cas échéant, le choix de l'élément le plus courant susceptible d'être retenu comme unité (chambre à un lit d'une personne, avec cabinet de toilette, par exemple) ;
 - éventuellement, la détermination de « coefficients de conversion à l'unité » à appliquer aux éléments autres que ceux retenus comme unité : dans le cas, par exemple, où l'unité retenue est la chambre à un lit d'une personne, avec cabinet de toilette, le coefficient de conversion à l'unité à appliquer pour une chambre à un lit de deux personnes, avec salle de bains, est égal au rapport existant entre les prix couramment pratiqués pour chacune des deux chambres ;
- travaux d'harmonisation des critères d'évaluation.

Bien que la loi ne fasse pas obligation d'harmoniser au plan régional les évaluations des locaux-types représentatifs des locaux commerciaux et biens divers ordinaires, il apparaît cependant nécessaire que les critères d'évaluation des établissements spéciaux ne diffèrent pas sensiblement d'un département à l'autre ;

B. Calcul de la surface pondérée

150

Les surfaces pondérées des établissements spéciaux sont calculées dans les conditions exposées au [BOI-IF-TFB-20-10-30-30](#) pour les autres locaux. Le calcul est effectué en utilisant les coefficients de pondération propres aux établissements spéciaux (cf. III-A & 140).

C. Évaluation par comparaison des établissements spéciaux non loués susceptibles d'être retenus comme types

160

Il est procédé à cette évaluation comme pour les autres locaux.