

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-20-10-20-40-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

**IF - Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Base d'imposition -  
Détermination de la valeur locative cadastrale - Travaux d'évaluation -  
Établissement des tarifs d'évaluation communaux**

---

**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 2 : Travaux d'évaluation

Sous-section 4 : Établissement des tarifs d'évaluation communaux

**Sommaire :**

I. Établissement par commune d'un projet de tarif des évaluations

A. Objet du projet de tarif

B. Formation du projet de tarif

1. Détermination d'une valeur locative estimée

2. Fixation de valeurs locatives encadrantes et moyennes par classe

3. Vérification du projet de tarif à l'aide des baux

C. Déroulement des travaux et harmonisation

II. Établissement du tarif d'évaluation avec le concours de la Commission communale des impôts directs

A. Examen du projet de tarif avec la Commission

B. Contrôle du projet de tarif à l'aide des baux

C. Rédaction d'un procès-verbal des opérations

D. Contrôle du projet de tarif à l'aide des baux

E. Rédaction d'un procès-verbal des opérations

**1**

Les travaux d'homogénéité étant achevés, il est procédé successivement :

- à l'établissement d'un projet de tarif destiné à servir de base aux discussions avec la Commission communale des impôts directs ;

- à la mise au point du tarif d'évaluation communal proprement dit qui pourra, avant sa fixation définitive, faire l'objet de contestations, d'abord devant la Commission départementale des impôts directs (désaccord entre la Commission communale et l'administration), puis devant la Commission centrale (appel).

## **I. Établissement par commune d'un projet de tarif des évaluations**

### **A. Objet du projet de tarif**

---

**10**

Les tarifs de référence régionaux définissent, en principe, les limites entre lesquelles doivent se situer les valeurs locatives communales. Ces valeurs locatives ont été, en outre, appréciées au moins en première approximation, pour un certain nombre de communes de référence.

Mais les points de repère et de comparaison ainsi déterminés ne sont pas suffisants pour entreprendre utilement la discussion des tarifs avec les commissions communales. Aussi bien, avant de se rendre en commune, le service élabore un projet de tarif sur un imprimé modèle LXXXV tenant compte des facteurs spécifiquement locaux, lequel doit servir de base de discussion avec la Commission communale.

Cette méthode, - qui doit permettre de réduire la durée des séances de la Commission, - est également de nature à garantir une exacte proportionnalité des évaluations dès lors qu'elle permet les comparaisons, d'abord à l'intérieur de la commune, ensuite entre communes voisines.

### **B. Formation du projet de tarif**

---

**20**

Le projet de tarif fait ressortir essentiellement par nature de culture et par classe, d'une part, une valeur locative moyenne traduisant les propositions de l'Administration, d'autre part, des valeurs locatives extrêmes, maximale et minimale, assez voisines, fixées en considération des valeurs encadrantes assignées aux classes correspondantes du tarif régional et qui doivent s'interpréter comme des limites à ne pas transgresser, dans un sens ou dans un autre, à l'occasion des discussions avec les commissions communales, sous peine de rompre l'homogénéité des évaluations avec les communes voisines.

La fixation des valeurs locatives extrêmes et moyennes est précédée du calcul d'une valeur locative estimée établie en vue de faciliter les travaux d'élaboration du projet de tarif. Elle est suivie de la vérification de ce projet à l'aide des baux.

#### **1. Détermination d'une valeur locative estimée**

---

**30**

En ce qui concerne les natures de culture (terres, prés, landes, étangs, etc.) qui composent la généralité des biens-fonds donnés à bail, il est procédé à un examen poussé des baux normaux, en vue de faire ressortir distinctement dans toute la mesure du possible, les fractions de fermage se rapportant à chacune des natures de culture intéressées. La valeur locative appelée à traduire, pour la nature de culture considérée dans son ensemble, le taux ordinaire de location dans la commune, est ensuite obtenue en rapprochant le total des valeurs locatives constatées pour chaque nature de culture de la superficie correspondante. La valeur locative ainsi estimée est corrigée, si besoin est, pour tenir compte des particularités locale.

#### 40

En ce qui touche les natures de culture ou de propriété évaluées par appréciation directe (vignes, vergers, bois) ou au moyen de la valeur vénale (terrains à bâtir), on part directement des données des tarifs de référence régionaux. Les valeurs locatives moyennes fixées d'abord approximativement sont, ensuite, mises au point compte tenu de tous les éléments de caractère local susceptibles d'exercer une influence sur le produit net (rendements, qualité habituelle des produits et valeur courante de commercialisation, difficultés plus ou moins marquées de l'exploitation pour les vignes et les bois) ou sur la valeur vénale et le taux d'intérêt des placements immobiliers (terrains à bâtir). Il est dégagé une valeur locative estimée pour chaque catégorie de vigne et chaque nature de bois.

## 2. Fixation de valeurs locatives encadrantes et moyennes par classe

---

#### 50

En prenant appui sur la valeur locative estimée, et dans le respect des limites encadrantes du tarif de référence régional, on procède pour chacune des classes, des groupes ou sous-groupes de nature, de culture, à la détermination des valeurs locatives minimales et maximales susceptibles de lui être assignées. Enfin, entre ces extrêmes, - qui circonscrivent la marge de discussion ultérieure avec la Commission communale des impôts directs, - on fixe la valeur locative moyenne qui, sauf les retouches prévues ci-après (cf. [II-A](#) et [II-D § 190](#)), constituera le tarif communal proprement dit.

La fixation des valeurs locatives moyennes par classe revêt une importance particulière, car, en définitive, c'est de la juste proportionnalité de cette échelle de valeurs que dépend l'acceptation des commissaires communaux.

## 3. Vérification du projet de tarif à l'aide des baux

---

#### 60

Le projet de tarif ainsi élaboré est vérifié, pour ce qui est des natures de culture évaluées à l'aide des baux, en l'appliquant à un certain nombre d'actes choisis parmi ceux utilisés pour la détermination de la valeur locative estimée (cf. [I-B-2](#)) et convenablement ventilés. Ce choix est effectué en retenant de préférence les baux se rapportant à des exploitations ou, à défaut, à des ensembles homogènes de parcelles, paraissant refléter le mieux la condition des locations dans la commune.

Le rapprochement de la valeur locative ainsi obtenue et de la valeur locative ressortant du bail doit permettre de vérifier si la relativité des valeurs locatives projetées par classe est satisfaisante. Les constatations qui sont faites peuvent d'ailleurs conduire à remanier les valeurs locatives primitivement

envisagées, sans que la valeur locative moyenne en soit pour autant affectée.

## **C. Déroulement des travaux et harmonisation**

---

**70**

Le travail est d'abord engagé pour les communes de référence, puis pour celles qui présentent avec ces dernières des affinités marquées. Il est ainsi constitué un canevas de communes de comparaison qui, complété de proche en proche, doit permettre de prendre position à l'égard des communes pour lesquelles l'élaboration d'un projet de tarif aurait, de prime abord, comporté de sérieuses difficultés.

On a soin, au fur et à mesure du développement du travail, de confronter les projets de tarifs en vue de s'assurer qu'ils reflètent bien, de commune à commune, la relativité convenable.

## **II. Établissement du tarif d'évaluation avec le concours de la Commission communale des impôts directs**

**80**

Les travaux sont conduits dans l'ordre des communes prévu au **II-B § 110** et en se conformant aux prescriptions ci-après.

### **A. Examen du projet de tarif avec la Commission**

---

**90**

Le représentant de l'administration donne connaissance aux commissaires du projet de tarif élaboré pour les propriétés de la commune et leur fournit toutes indications utiles sur les conditions dans lesquelles ont été déterminées les valeurs locatives extrêmes et moyennes.

À cette occasion, il fait ressortir la place qu'occupe la commune dans la région agricole et, éventuellement, dans le canton ou la partie de canton comprenant des communes comparables. Il rapproche les valeurs locatives proposées de celles qui ont déjà été retenues ou qui sont envisagées pour ces communes et les communes limitrophes.

Il montre, en outre, comment les mesures d'homogénéité et d'harmonisation prises sont de nature à garantir la proportionnalité des évaluations.

### **B. Contrôle du projet de tarif à l'aide des baux**

---

**100**

Le représentant de l'administration procède, en présence de la Commission, à un contrôle du projet de tarif.

**110**

En ce qui concerne les natures de culture (terres, prés, landes, étangs, etc.) pour lesquelles le Service dispose d'actes de location, il effectue ce contrôle à l'aide des baux retenus pour la vérification du projet de tarif et dans les mêmes conditions que pour cette vérification (cf. **II-A** et **II-B §100**).

Pour ce qui est des natures de culture qui ne donnent pas lieu habituellement à location (vignes, vergers, jardins, etc) il examine, avec les commissaires, les tarifs à l'hectare proposés et notamment les différences apportées par le nouveau tarif aux valeurs locatives issues de la dernière révision.

## 120

À la suite de ce contrôle, et compte tenu des observations de la Commission communale reconnues fondées, le représentant de l'administration peut être amené à remanier les valeurs locatives moyennes du projet de tarif, étant entendu que les nouveaux chiffres doivent rester en principe, compris dans les limites extrêmes prévues par ce projet.

Des rectifications plus importantes sont, en effet de nature à rompre l'homogénéité des évaluations avec les communes voisines. Une enquête étendue, dépassant le cadre communal, est alors nécessaire et il convient d'en attendre le résultat pour poursuivre utilement le travail.

## 130

À l'issue de cette enquête, la Commission est réunie à nouveau. Elle est informée des résultats de cette dernière ainsi que, le cas échéant, des modifications apportées par l'administration à son projet initial. Il lui est éventuellement donné connaissance des tarifs arrêtés dans les communes voisines depuis la première réunion.

Si le désaccord persiste, le tarif fixé par la Commission est seul retenu. Le représentant de l'Administration prend note des motifs invoqués par les membres de la Commission à l'appui de leurs évaluations et recueille en même temps tous renseignements destinés à justifier les nouvelles propositions qu'il sera appelé à formuler (cf. **II-E § 260**).

## C. Rédaction d'un procès-verbal des opérations

---

## 140

À l'achèvement des opérations en commune, le représentant de l'administration inscrit, sur le procès-verbal des opérations, le tarif des évaluations adopté par la Commission communale.

Par ailleurs, il indique les conditions dans lesquelles ledit tarif a été fixé. Si ce dernier a été arrêté d'un commun accord avec la Commission communale, mention en est faite. Si au contraire, les points de vue n'ont pu, en définitive, être rapprochés, il expose succinctement les difficultés qui se sont élevées, soit pour l'ensemble du tarif, soit pour certaines valeurs locatives seulement en relevant les motifs invoqués par les membres de la Commission à l'appui des évaluations qu'ils ont retenues. Il formule toutes réserves sur les évaluations en cause, notamment quant aux répercussions que leur adoption entraînerait sur la relativité des tarifs entre communes voisines.

## 150

Le procès-verbal est enfin, clos et soumis à la signature des membres de la Commission. Dans le cas où ceux-ci refusent d'apposer leur signature, mention en est faite, accompagnée des raisons de ce refus.

#### **160**

Lorsque le représentant de l'administration estime que des modifications doivent être apportées au tarif adopté par la Commission communale, il reporte sur un document spécial les chiffres acceptés par les commissaires pour tous les groupes de natures de culture et pour toutes les classes comprises dans ces groupes avec en regard, pour les natures de culture ou classes litigieuses, les évaluations qui lui paraissent devoir être retenues.

#### **170**

À l'appui de ce document il fournit si besoin est un rapport dans lequel, après avoir exposé les discussions auxquelles la fixation du tarif a donné lieu et rappelé les arguments invoqués par les membres de la Commission communale ainsi que les objections formulées de part et d'autre, il développe les raisons et considérations qui lui paraissent de nature à justifier pleinement les rectifications proposées.

### **D. Contrôle du projet de tarif à l'aide des baux**

---

#### **180**

Le représentant de l'Administration procède, en présence de la Commission, à un contrôle du projet de tarif.

#### **190**

En ce qui concerne les natures de culture (terres, prés, landes, étangs, etc.) pour lesquelles le Service dispose d'actes de location, il effectue ce contrôle à l'aide des baux retenus pour la vérification du projet de tarif et dans les mêmes conditions que pour cette vérification (cf. **II-B § 110 et § 120**).

#### **200**

Pour ce qui est des natures de culture qui ne donnent pas lieu habituellement à location (vignes, vergers, jardins, etc.) il examine, avec les commissaires, les tarifs à l'hectare proposés et notamment les différences apportées par le nouveau tarif aux valeurs locatives issues de la dernière révision.

#### **210**

À la suite de ce contrôle, et compte tenu des observations de la Commission communale reconnues fondées, le représentant de l'Administration peut être amené à remanier les valeurs locatives moyennes du projet de tarif, étant entendu que les nouveaux chiffres doivent rester en principe, compris dans les limites extrêmes prévues par ce projet.

#### **220**

Des rectifications plus importantes sont, en effet de nature à rompre l'homogénéité des évaluations avec les communes voisines. Une enquête étendue, dépassant le cadre communal, est alors nécessaire et il convient d'en attendre le résultat pour poursuivre utilement le travail.

## 230

À l'issue de cette enquête, la Commission est réunie à nouveau. Elle est informée des résultats de cette dernière ainsi que, le cas échéant, des modifications apportées par l'Administration à son projet initial. Il lui est éventuellement donné connaissance des tarifs arrêtés dans les communes voisines depuis la première réunion.

## 240

Si le désaccord persiste, le tarif fixé par la Commission est seul retenu. Le représentant de l'Administration prend note des motifs invoqués par les membres de la Commission à l'appui de leurs évaluations et recueille en même temps tous renseignements destinés à justifier les nouvelles propositions qu'il sera appelé à formuler (cf. [II-E § 280](#)).

## E. Rédaction d'un procès-verbal des opérations

---

## 250

À l'achèvement des opérations en commune, le représentant de l'Administration inscrit, sur le procès-verbal des opérations, le tarif des évaluations adopté par la Commission communale.

## 260

Par ailleurs, il indique les conditions dans lesquelles ledit tarif a été fixé. Si ce dernier a été arrêté d'un commun accord avec la Commission communale, mention en est faite. Si au contraire, les points de vue n'ont pu, en définitive, être rapprochés, il expose succinctement les difficultés qui se sont élevées, soit pour l'ensemble du tarif, soit pour certaines valeurs locatives seulement en relevant les motifs invoqués par les membres de la Commission à l'appui des évaluations qu'ils ont retenues. Il formule toutes réserves sur les évaluations en cause, notamment quant aux répercussions que leur adoption entraînerait sur la relativité des tarifs entre communes voisines.

## 270

Le procès-verbal est enfin, clos et soumis à la signature des membres de la Commission. Dans le cas où ceux-ci refusent d'apposer leur signature, mention en est faite, accompagnée des raisons de ce refus.

## 280

Lorsque le représentant de l'Administration estime que des modifications doivent être apportées au tarif adopté par la Commission communale, il reporte sur un document spécial les chiffres acceptés par les commissaires pour tous les groupes de natures de culture et pour toutes les classes comprises dans ces groupes avec en regard, pour les natures de culture ou classes litigieuses, les évaluations qui lui paraissent devoir être retenues.

## 290

À l'appui de ce document il fournit si besoin est un rapport dans lequel, après avoir exposé les discussions auxquelles la fixation du tarif a donné lieu et rappelé les arguments invoqués par les membres de la Commission communale ainsi que les objections formulées de part et d'autre, il développe les raisons et considérations qui lui paraissent de nature à justifier pleinement les rectifications proposées.