

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

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

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 -
Modalités générales d'évaluation**

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 1 : Modalités générales d'évaluation

Sommaire :

I. Évaluation à l'aide des actes de location

A. Vérification de la normalité des baux : rejet des baux anormaux

B. Conversion en argent du prix des baux stipulés payables à parité du cours des denrées agricoles

C. Abattement pour tenir compte de la valeur locative des bâtiments

D. Corrections à apporter au prix du bail pour tenir compte des conditions particulières du contrat

II. Évaluation par comparaison

III. Évaluation d'après la valeur vénale

IV. Évaluation par voie d'appréciation directe

A. Le calcul du produit brut moyen par hectare des propriétés

B. Le calcul du produit net moyen par hectare

C. La ventilation du produit net

1

Dans chaque commune, il est établi un tarif des évaluations présentant la valeur locative moyenne par hectare pour chacune des classes que comprennent les groupes de natures de culture divisés en plusieurs classes et pour chacun des groupes non subdivisés en classes.

10

En principe, cette valeur locative est déduite des données fournies par les actes de location concernant les propriétés situées dans la commune ou, en cas d'insuffisance de ces actes, par des actes de location concernant des immeubles de même nature situés dans les communes voisines.

À défaut d'actes de location normaux en nombre suffisant, la valeur locative est suivant le cas, déterminée :

- par comparaison ;
- par application d'un taux d'intérêt à la valeur vénale ;
- par appréciation directe (Instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 21 ; cf. [BOI-ANNX-000248](#)).

20

La formation du tarif constitue la partie la plus délicate de l'évaluation. Le représentant de l'administration doit y apporter toute son attention et opérer avec beaucoup de tact, de manière à amener, autant que possible, la Commission communale à adopter des moyennes qui ne puissent mériter aucun reproche d'exagération.

I. Évaluation à l'aide des actes de location

30

À l'égard des natures de culture pour lesquelles il existe généralement des actes de location dans la région, le représentant de l'administration et la Commission communale trouvent dans les baux et les déclarations de location verbale les éléments d'information dont il peut le plus souvent être fait usage pour l'évaluation.

40

Lorsque les baux à ferme font défaut ou qu'ils sont en nombre insuffisant, on utilise des baux à portion de fruits s'il en existe. À cet effet, on détermine la valeur brute des produits que retirent annuellement les propriétaires des domaines faisant l'objet de baux à colonat partiaire et on considère les résultats obtenus comme des prix de fermage auxquels sont appliquées, s'il y a lieu, les modifications visées au [I-D](#) ainsi que la déduction de la rémunération de l'activité personnelle du propriétaire. Le représentant de l'administration et la Commission communale apprécient, en outre, s'il ne convient pas de diminuer, dans une certaine mesure, le résultat obtenu en considération du fait que le loyer payé par un fermier pour la même exploitation serait vraisemblablement, par suite de son caractère forfaitaire excluant tout aléa pour le propriétaire, inférieur au montant de l'estimation déterminée dans les conditions ci-dessus.

50

Étant donné qu'il doit être fait état, dans les travaux de révision, de la valeur locative actuelle et normale des propriétés, l'agent chargé de l'évaluation a soin, avant de déterminer les éléments du tarif en fonction du prix des baux, d'examiner si ces prix correspondent exactement à la situation présente, autrement dit, s'ils pourraient être maintenus au cas où l'on procéderait actuellement au renouvellement des actes. Il fait, par contre, abstraction des circonstances extraordinaires ou

passagères dont l'influence sur le cours des loyers serait accidentelle.

60

L'évaluateur tient compte, par ailleurs, des circonstances de fait de nature à justifier une augmentation ou une diminution de la valeur locative résultant des actes. En particulier, quand il se trouve en présence de chasses gardées dont l'aménagement a pour effet d'entraîner une diminution du prix de location des terres sur lesquelles elles s'étendent, les données du bail ne sauraient être retenues ; seul est à considérer le loyer normal que le propriétaire pourrait légitimement retirer de ses biens si la chasse n'existait pas. Il ne fait intervenir, pour la formation du tarif des évaluations, ni les redevances payées par le locataire du droit de chasse dont la quotité est sujette à de grandes et fréquentes fluctuations sauf dans le cas particulier des bois, landes, étangs et terres principalement utilisées à la chasse lorsque ces propriétés font l'objet d'un bail de chasse (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-20-10-20-II-C-9](#)) ni, par voie de conséquence, les dommages que le gibier peut, dans certains cas, causer aux récoltes.

70

D'autre part, lorsqu'un bail comporte des séries de prix s'appliquant à diverses périodes de sa durée et qu'il a, du reste, été conclu dans des conditions normales, seul est retenu le prix stipulé dans l'acte pour la période en cours au moment de l'évaluation. Dans le cas où ce prix ne correspondrait pas à la valeur locative réelle actuelle de la propriété, le bail ne serait retenu qu'à titre d'élément d'appréciation.

80

Enfin, lorsque les actes de location retenus s'appliquent à des corps de ferme ou à des groupes de parcelles de natures et de classes différentes, le représentant de l'administration et la Commission communale apprécient, d'après la valeur relative des fonds de chaque classe et de chaque groupe de natures de culture, l'estimation moyenne à l'hectare que peuvent comporter des propriétés de chacune de ces catégories.

90

Sous le bénéfice des règles générales qui précèdent, les actes de location en cours à la date de la révision font l'objet :

- d'un contrôle destiné à vérifier la normalité des baux et à exclure ceux d'entre eux qui seraient anormaux ;
- d'une conversion ayant pour objet de déterminer le prix de fermage, dans le cas des baux stipulés payables à parité du cours d'une ou plusieurs denrées agricoles de référence ;
- d'un abattement pour tenir compte de la valeur locative des bâtiments ;
- de corrections diverses destinées à tenir compte des conditions particulières du contrat.

A. Vérification de la normalité des baux : rejet des baux anormaux

100

En principe, tous les actes de location en cours au moment de l'évaluation doivent être retenus. Il est cependant fait exception de ceux qui présentent un caractère anormal soit par suite des clauses spéciales qui y sont insérées, soit par suite de circonstances de fait nettement établies.

110

Sont, notamment, rejetés comme anormaux des baux, régis ou non par le statut du fermage, qui sont conclus spécialement en raison des convenances personnelles des parties : locations de faveur entre parents, locations consenties à titre précaire ou en raison des services rendus au propriétaire, baux minorés en raison d'une collusion d'intérêts entre le bailleur et le preneur, baux pour lesquels le pur agrément du preneur constitue le mobile principal de la location (par exemple, corps de ferme ou propriété ordinaire loués principalement en vue de la chasse), baux concernant des propriétés mixtes à l'égard desquelles, en raison de l'importance des bâtiments, tant agricoles que d'habitation, il n'est pas possible de dégager avec certitude la part du prix de fermage afférente aux seules propriétés non bâties.

B. Conversion en argent du prix des baux stipulés payables à parité du cours des denrées agricoles

120

Si le fermage est payable en nature, la rémunération en espèces du bailleur doit être appréciée dans les mêmes conditions que celles du producteur ordinaire. Cette particularité s'applique, notamment, pour le blé et les céréales secondaires.

130

Si le prix du bail est stipulé payable à parité du cours d'une ou plusieurs denrées agricoles de référence, il est procédé à la conversion en argent de ce prix.

140

Le cours des denrées à appliquer, à cet effet, aux quantités stipulées dans le bail est le prix retenu pour le calcul des fermages venant à échéance annuelle à la date de référence de l'évaluation.

Pour les denrées dont le prix est fixé pour un an (blé, orge, maïs, betterave industrielle, seigle, riz et tabac), on retient le cours en vigueur au jour de l'échéance, lequel est fixé, en ce qui concerne le blé, par un arrêté ministériel et pour les autres denrées, par un arrêté préfectoral.

Pour les denrées à cours variable, on applique le cours moyen d'échéance à échéance. Ce cours moyen est fixé par l'arrêté préfectoral susvisé.

C. Abattement pour tenir compte de la valeur locative des bâtiments

150

Pour le calcul de l'abattement, il doit être tenu compte seulement des bâtiments indispensables à l'exploitation des terres louées. Au surplus, les bâtiments en cause ne comportant pas habituellement un revenu distinct et indépendant de celui des terrains de l'exploitation agricole, l'abattement à opérer doit, dans la généralité des cas, correspondre uniquement aux frais d'entretien, de réparation et d'amortissement de ces bâtiments considérés dans leur état actuel.

160

Du prix des fermages résultant des actes de location, il y a lieu de déduire, pour obtenir la valeur locative des terrains nus, la quote-part représentant la valeur locative des bâtiments qui s'y trouve en général comprise.

Remarque : Il peut arriver exceptionnellement que des exploitations agricoles soient louées expressément sans bâtiments, ou encore, que le prix de fermage des bâtiments fasse l'objet d'un bail distinct. En pareille hypothèse, à moins que les actes de location ne présentent un caractère anormal, le prix de fermage des terres est retenu intégralement.

Cette quote-part est forfaitairement fixée par l'administration à un pourcentage du prix de fermage déterminé en s'inspirant des indications données en la matière par les arrêtés préfectoraux visés au **I-B**. Si l'arrêté préfectoral ne contient aucune indication particulière au sujet de la valeur locative des bâtiments, la quote-part de fermage afférente à ces derniers est fixée par référence aux dispositions en vigueur dans les départements voisins.

Lorsque les conditions locales s'y prêtent, il n'est déterminé qu'un seul taux d'abattement applicable dans la totalité des communes de la région agricole. Mais, si une région présente des aspects différents, par exemple une partie plus spécialement affectée à la culture des céréales et une autre à vocation herbagère assez marquée, il peut en être tenu compte en fixant des taux distincts appréciés d'après la consistance des bâtiments strictement nécessaires dans chacun des systèmes de culture considéré.

D. Corrections à apporter au prix du bail pour tenir compte des conditions particulières du contrat

170

Pour dégager la valeur locative réelle du prix de fermage, il est parfois nécessaire de faire subir à ce prix des modifications diverses suivant les conditions du contrat (voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 39 ; cf. [BOI-ANNX-000248](#)).

Toutes les charges incombant de droit au propriétaire doivent être ajoutées au prix du bail lorsque, par l'effet de la convention, elles sont imposées au preneur. Parmi les charges susceptibles d'être ainsi ajoutées au prix des baux, on citera notamment :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties ; il est précisé toutefois que pour les biens faisant l'objet d'un contrat de fermage, une partie de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est normalement à la charge du fermier ;
- l'assurance des bâtiments ;

- les frais de curage des fossés ;
- la part que le bailleur s'est réservée dans le croît des animaux ;
- la valeur des labours, charrois et autres travaux que le preneur s'engage à faire pour le bailleur sur les terres que celui-ci possède en dehors des biens loués ;
- les deniers d'entrée, coups de chapeau, pots-de-vin, etc.

Par contre, on déduit du prix brut des actes la valeur des éléments étrangers à la rente du sol, et notamment :

- l'intérêt des cheptels, calculé en appliquant à leur valeur en capital le taux d'intérêt qui a cours au moment de l'évaluation ;
- la valeur locative des objets mobiliers compris dans les actes ;
- l'annuité d'amortissement de certains frais de premier établissement engagés par le propriétaire tels que:
 - les frais de plantation et de remplacement, de mise en état de production, de culture pendant les années d'improductivité, etc., en ce qui concerne les vignes, les vergers, les terres et prés plantés ;
 - les dépenses pour assainissement viabilité, etc. en ce qui touche toutes les propriétés en général.

Enfin, les évaluations ne devant porter que sur les immeubles situés dans la commune, les portions de fermage afférentes aux extensions des propriétés sur le territoire d'autres communes que celles où l'on opère sont retranchées de la valeur locative globale précédente.

II. Évaluation par comparaison

180

En ce qui concerne les natures de culture pour lesquelles l'exploitation en faire-valoir direct constitue la règle générale, ou qui sont louées à des conditions de prix anormales, la valeur locative cadastrale par hectare est déterminée par comparaison avec celle qui a été déduite des actes de location pour les autres natures de culture, soit dans la commune, soit dans les communes voisines appartenant à la même région agricole (voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 23 ; cf. [BOI-ANNX-000248](#)).

À cette fin, le représentant de l'administration et la Commission communale des impôts directs apprécient aussi exactement que possible le rapport existant entre le produit net moyen des propriétés prises comme termes de comparaison et celui des natures de culture à évaluer, puis ils fixent pour ces dernières, des valeurs locatives cadastrales moyennes proportionnelles à celles qui ont été adoptées pour les premières propriétés.

III. Évaluation d'après la valeur vénale

190

Lorsque toute comparaison est impossible, la valeur locative cadastrale des propriétés non bâties est évaluée par référence à leur valeur vénale (voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 24 ; cf. [BOI-ANNX-000248](#)). Le représentant de l'administration et la Commission communale déterminent en pareil cas, la valeur vénale moyenne par hectare dans chaque classe. Cette valeur vénale étant en relation avec le loyer que l'on peut tirer des propriétés, il lui est appliqué le taux d'intérêt habituel pour en déduire la valeur locative.

S'il ne se trouve pas, dans la commune, d'éléments suffisants pour dégager le taux d'intérêt avec certitude, on fait usage des renseignements recueillis dans les communes voisines.

IV. Évaluation par voie d'appréciation directe

200

Lorsque ni l'un ni l'autre des trois procédés d'évaluation ci-dessus indiqués ne peut être employé, il est nécessaire de recourir à l'évaluation par voie d'appréciation directe (voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 25 ; cf. [BOI-ANNX-000248](#)). Mais eu égard à la complexité des calculs que comporte l'évaluation directe de la valeur locative, ce mode d'estimation exige beaucoup de soin et d'attention. Aussi ne l'emploie-t-on que tout à fait exceptionnellement et lorsqu'on ne peut pas faire autrement.

La méthode comporte trois opérations successives :

A. Le calcul du produit brut moyen par hectare des propriétés

210

Ce calcul s'effectue en appliquant au rendement-matière moyen par hectare le prix de vente unitaire moyen constaté à la date de référence de l'évaluation.

B. Le calcul du produit net moyen par hectare

220

Il est obtenu en retranchant du produit brut moyen :

- le montant des frais et dépenses que nécessite une exploitation normale des biens considérés (frais de culture, frais de récolte, dépenses de gestion, de gardiennage, de repeuplement, d'entretien et d'assurance) ;

- l'annuité d'amortissement normal, qui est calculée à partir des frais de premier établissement : frais de plantation et de remplacement, frais de mise en état de production et de culture pendant les années improductives en ce qui concerne les vignes et les vergers, dépenses pour assainissement viabilité, etc., en ce qui touche toutes les propriétés en général.

C. La ventilation du produit net

230

Cette ventilation se fait en deux parts représentatives, l'une du bénéfice agricole ou des éléments étrangers à la rente du sol (ces éléments sont arbitrés à 50 % du produit net en ce qui concerne les vignes et à 10 % dudit produit en ce qui touche les bois) , l'autre de la valeur locative proprement dite (rente foncière acquise au propriétaire).

240

Pour déterminer le produit brut visé au **IV-A**, on ne doit pas se borner à envisager les produits d'une seule année. En effet quand on dégage la valeur locative d'un prix de fermage, on obtient en réalité un chiffre moyen, les baux étant presque toujours consentis pour plusieurs années. Or, c'est un chiffre analogue que doit faire ressortir l'évaluation directe, d'où la nécessité de faire porter les calculs de cette évaluation sur les produits d'un nombre d'années correspondant à la durée ordinaire des actes de location dans la région.