

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-10-40-10-10-28/04/2022

Date de publication : 28/04/2022

IF - Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Champ d'application et territorialité - Exonérations permanentes - Propriétés publiques - Modalités d'application des exonérations permanentes

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés non bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 4 : Exonérations permanentes

Section 1 : Propriétés publiques

Sous-section 1 : Modalités d'application des exonérations permanentes

Sommaire :

I. Caractéristiques des exonérations permanentes

A. Appartenance à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à certains établissements publics

B. Affectation à un service public ou d'utilité générale

C. Improductivité de revenus

1. La collectivité propriétaire n'utilise pas elle-même l'immeuble

2. La collectivité propriétaire utilise elle-même l'immeuble

3. Cas particulier : immeubles incorporés gratuitement au domaine de la collectivité publique en vertu d'une convention

a. Collectivités publiques concernées

b. Immeubles concernés

1° Existence d'une convention

2° Existence d'une clause prévoyant l'incorporation gratuite de l'immeuble au domaine de la collectivité publique

c. Durée de l'imposition

II. Portée de l'exonération

A. Régime d'exonération des immeubles appartenant aux communes

1. L'immeuble est situé sur le territoire de la commune qui en est propriétaire

2. L'immeuble est situé dans une commune différente de celle à laquelle il appartient

B. Régime d'exonération des immeubles appartenant aux régions, aux départements et aux établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance

C. Régime d'exonération des immeubles appartenant à des EPCI

1. L'immeuble est situé dans les limites administratives de l'EPCI
2. L'immeuble est situé en dehors des limites administratives de l'EPCI

Actualité liée : 28/04/2022 : IF - Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Création d'une exonération temporaire en faveur des bois et forêts relevant du régime forestier qui sont situés en Guyane (CGI, art. 1395 A ter) - Suspension à compter des impositions établies au titre de 2019 du régime d'exonération partielle de TFPNB prévu par l'article 1395 H du CGI pour les propriétés non bâties situées en Guyane (loi n° 2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique, art. 121, 122 et 123)

I. Caractéristiques des exonérations permanentes

1

Le 2° de l'article 1394 du code général des impôts (CGI) exonère de taxe foncière sur les propriétés non bâties les propriétés de l'État, des régions, des départements, des communes, pour les taxes perçues par la commune à laquelle elles appartiennent, et des établissements scientifiques, d'enseignement et d'assistance, lorsqu'elles sont affectées à un service public ou d'utilité générale et non productives de revenus.

Remarque : Les deuxième à sixième alinéas du 2° de l'article 1394 du CGI incluent une liste non limitative de propriétés publiques qui bénéficient de cette exonération (I-A § 40 du BOI-IF-TFNB-10-40-10-80).

(10)

20

Pour être exonérées en application du 2° de l'article 1394 du CGI, les propriétés doivent remplir cumulativement trois conditions :

- appartenir à l'État, aux régions, aux départements, aux communes, aux établissements de coopération intercommunale ou aux établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance ;
- être affecté à un service public ou d'utilité générale ;
- être improductives de revenus.

Remarque : Une partie des propriétés qui remplissent ces conditions sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés non bâties par le 1° de l'article 1394 du CGI (I § 10 et suivants du BOI-IF-TFNB-10-40-10-60).

A. Appartenance à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à certains établissements publics

30

La première condition est remplie lorsque la propriété appartient à l'État, à une région, à un département, à une commune ou à un établissement public scientifique, d'enseignement ou d'assistance.

33

L'exonération prévue par le 2° de l'article 1394 du CGI s'applique également aux propriétés des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) avec ou sans fiscalité propre.

36

En revanche, cette exonération n'est pas applicable :

- aux propriétés des établissements publics autres que les établissements scientifiques, d'enseignement et d'assistance ;
- aux propriétés des organismes de l'État, des départements ou des communes, ayant un caractère industriel ou commercial ;

Remarque : L'exonération n'est donc pas applicable aux manufactures nationales, aux régies régionales, départementales, intercommunales ou communales exploitant des services à caractère industriel et commercial, ni aux arsenaux, poudreries et usines mécaniques de l'État.

- aux bois et forêts appartenant à l'État et gérés par l'office national des forêts, aux bois et forêts appartenant aux collectivités territoriales et à certains établissements publics (III § 110 du BOI-IF-TFNB-10-40-10-80).

B. Affectation à un service public ou d'utilité générale

40

L'affectation à un service public ou d'utilité générale peut résulter de la loi ou de circonstances de fait. En l'absence de texte législatif, il convient de retenir les critères dégagés par la jurisprudence et qui conduisent le Conseil d'État à distinguer :

- les biens affectés par nature à l'usage du public tels que les terrains municipaux non aménagés ouverts au public ;
- les biens affectés à l'usage du public et spécialement aménagés à cette fin : espaces verts aménagés pour permettre le délasserment et le repos du public, terrains de sports, etc. ;
- les biens spécialement aménagés pour l'exploitation d'un service public : canaux navigables, terrains servant d'assise aux voies ferrées, terrains compris dans les dépendances d'un port, etc.

45

Les terrains acquis pour la réalisation d'un ouvrage déclaré d'utilité publique et destinés au fonctionnement d'un service public sont affectés à un service public ou d'utilité générale.

C. Improductivité de revenus

(50)

1. La collectivité propriétaire n'utilise pas elle-même l'immeuble

60

Lorsque la collectivité propriétaire n'utilise pas elle-même l'immeuble, elle bénéficie en principe de l'exonération dès lors qu'elle ne perçoit pas de véritables loyers. La circulaire n° 1016 du 25 juin 1904 admet que les parcelles du domaine public dont la jouissance est temporairement abandonnée moyennant la perception d'une redevance peuvent bénéficier de l'exemption permanente de taxe foncière sur les propriétés non bâties, compte tenu des droits essentiellement précaires et révocables reconnus aux utilisateurs ([BOI-IF-TFNB-10-40-10-70](#)). Cette doctrine ne vaut que pour les autorisations d'occupation de courte durée, portant sur des parcelles de faible importance et ne permettant que des aménagements de portée limitée (terrasses de cafés, plages, etc.).

Quand la redevance est fixée à une somme symbolique, deux situations sont à envisager :

- si le contrat de concession ou d'occupation temporaire prévoit le retour gratuit, à l'autorité concédante, des installations créées par le concessionnaire, les parcelles concédées doivent, conformément aux dispositions du dernier alinéa du 2° de l'[article 1394 du CGI](#), être regardées comme productives de revenus ([I-C-3-b-2° § 130](#)) ;
- dans les autres cas, situation la plus fréquente en matière de taxe foncière sur les propriétés non bâties, la concession doit être considérée comme consentie à titre gratuit et ouvrir droit, le cas échéant, à l'exonération permanente de taxe foncière.

2. La collectivité propriétaire utilise elle-même l'immeuble

70

Lorsque la collectivité propriétaire utilise elle-même l'immeuble, il faut admettre qu'il y a productivité de revenus quand elle y exerce une activité lucrative : agricole, industrielle ou commerciale. Toutefois, il convient d'assimiler à des propriétés improductives de revenus celles où s'exerce une activité susceptible d'être exonérée de cotisation foncière des entreprises en application de l'[article 1449 du CGI](#), c'est-à-dire revêtant un caractère essentiellement culturel, éducatif, sanitaire, social, sportif ou touristique.

(80)

3. Cas particulier : immeubles incorporés gratuitement au domaine de la collectivité publique en vertu d'une convention

90

Le dernier alinéa du 2° de l'[article 1394 du CGI](#) dispose que les immeubles qui sont incorporés gratuitement au domaine de l'État, des collectivités locales ou des établissements publics, en vertu d'une convention, sont imposables jusqu'à l'expiration de celle-ci.

a. Collectivités publiques concernées

100

Il s'agit de l'État, des collectivités territoriales et des établissements publics susceptibles de bénéficier de l'exonération prévue au 2° de l'article 1394 du CGI ([I-A § 30 et 33](#)).

b. Immeubles concernés

110

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties ne peut être appliquée qu'aux immeubles dont les collectivités publiques énumérées au **I-C-3-a § 100** sont propriétaires, affectés à un service public ou d'utilité générale et improductifs de revenus.

Les dispositions du dernier alinéa du 2° de l'[article 1394 du CGI](#) s'appliquent si l'incorporation de la propriété résulte d'une convention et est consentie à titre gratuit.

1° Existence d'une convention

120

La convention s'entend de l'ensemble des contrats susceptibles d'être conclus par l'autorité publique. En l'occurrence, il s'agit généralement de contrats de concession ou de contrats d'occupation temporaire.

Les immeubles incorporés gratuitement au domaine des collectivités publiques concernées en vertu d'un acte unilatéral (autorisation d'occupation temporaire, par exemple) n'entrent pas dans le champ d'application de la mesure.

2° Existence d'une clause prévoyant l'incorporation gratuite de l'immeuble au domaine de la collectivité publique

130

Tel sera le cas notamment lorsque la convention :

- stipule expressément que les immeubles sont incorporés gratuitement au domaine de la collectivité publique au fur et à mesure de leur acquisition ;
- ou prévoit que les immeubles reviennent obligatoirement, sans indemnité, à l'autorité publique en fin de contrat : celle-ci est alors considérée comme propriétaire des biens ab initio, c'est-à-dire au fur et à mesure de leur acquisition.

Ces clauses, dites de retour gratuit, figurent dans la plupart des contrats de concession.

140

Le dernier alinéa du 2° de l'[article 1394 du CGI](#) ne s'applique pas lorsque la collectivité publique n'est pas propriétaire des biens pendant la durée de la concession. Il en est ainsi notamment lorsque, à la fin de la convention, ceux-ci restent la propriété du cocontractant ou font retour à la collectivité publique moyennant indemnité.

150

En revanche, l'article 1394 du CGI peut conduire à remettre en cause le régime applicable en matière de taxe foncière aux terrains affectés à la réalisation d'ouvrages déclarés d'utilité publique et destinés au fonctionnement d'un service public.

Remarque : A compter de leur mise en service, les autoroutes bénéficient toutefois de l'exonération prévue par le 1° de l'article 1394 du CGI ([l § 10 et suivants du BOI-IF-TFNB-10-40-10-60](#)).

c. Durée de l'imposition

160

Le point de départ de la période d'imposition est fixé conformément aux règles de droit commun, c'est-à-dire au 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble.

170

Les immeubles sont imposables au nom de la collectivité propriétaire jusqu'à l'expiration de la convention sous réserve de l'application des dispositions de l'[article 1400 du CGI](#).

Il n'y a pas lieu de distinguer selon que cette expiration intervient à l'échéance normale ou de manière anticipée. Il en est ainsi alors même qu'une nouvelle convention serait signée, dans les mêmes termes, avec le même cocontractant. Mais le dernier alinéa du 2° de l'[article 1394 du CGI](#) s'appliquerait bien entendu aux immeubles acquis dans le cadre de la nouvelle convention.

Lorsque la convention est prorogée par avenant, l'immeuble continue à être imposé.

II. Portée de l'exonération

A. Régime d'exonération des immeubles appartenant aux communes

180

En l'absence de disposition expresse est assimilée à la part communale la part des EPCI, qu'ils soient dotés ou non d'une fiscalité propre.

Il convient de distinguer le cas des immeubles situés sur le territoire de la commune qui en est propriétaire de celui des immeubles situés sur le territoire d'une autre commune.

1. L'immeuble est situé sur le territoire de la commune qui en est propriétaire

190

Dans cette hypothèse, il est totalement exonéré de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

195

L'exonération votée par la commune s'applique également pour le calcul des taxes additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçues par :

- les établissements publics fonciers ([BOI-IF-AUT-70](#)) ;
- les EPCI sans fiscalité propre dont les communes concernées sont membres ([CGI, art. 1609 quater](#)) ;
- les communes ou les EPCI à fiscalité propre ayant institué la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations ([CGI, art. 1530 bis](#)).

2. L'immeuble est situé dans une commune différente de celle à laquelle il appartient

200

Il est alors imposé à la taxe foncière sur les propriétés non bâties et aux taxes additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés non bâties ([II-A-1 § 195](#)).

B. Régime d'exonération des immeubles appartenant aux régions, aux départements et aux établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance

210

L'immeuble est totalement exonéré de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et des taxes additionnelles ([II-A-1 § 195](#)).

C. Régime d'exonération des immeubles appartenant à des EPCI

220

En l'absence de disposition expresse, est appliqué aux immeubles appartenant aux EPCI un régime analogue à celui qui a été prévu pour les immeubles communaux.

1. L'immeuble est situé dans les limites administratives de l'EPCI

230

Si l'immeuble est situé dans les limites administratives de l'EPCI, il est exonéré de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et des taxes additionnelles ([II-A-1 § 195](#)).

2. L'immeuble est situé en dehors des limites administratives de l'EPCI

240

Si l'immeuble est situé en dehors des limites administratives de l'EPCI, il est imposé à la taxe foncière sur les propriétés non bâties et aux taxes annexes ([II-A-1 § 195](#)).

250

La portée de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les différentes catégories de personnes publiques qui en bénéficient est résumée dans le tableau suivant.

résumé des éléments du dispositif d'exonération

Immeubles communaux	Immeubles appartenant aux EPCI dotés ou non d'une fiscalité propre	Immeubles départementaux, régionaux ou appartenant aux établissements publics scientifiques, d'enseignement et d'assistance
1 Immeuble situé dans la commune propriétaire : exonération. 2 Immeuble situé dans une commune différente de la commune propriétaire : imposition .	1 Immeuble situé dans les limites de l'EPCI : exonération. 2 Immeuble situé en dehors des limites de l'EPCI : imposition.	Exonération totale.