

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-20-10-20-30-12/09/2012

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 -
Mesures d'harmonisation**

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 3 : Mesures d'harmonisation

Sommaire :

- I. Découpage du département en régions agricoles et forestières
 - A. Régions agricoles à considérer
 - B. Régions forestières
- II. Établissement de tarifs de référence régionaux
 - A. Généralité des natures de culture ou de propriété. Formation d'un état modèle LXXXIV (G)
 - B. Vignes. Formation d'un état modèle LXXXIV (V)
 - 1. Détermination des rendements moyens des vignes
 - 2. Détermination du cours des vins à retenir
 - C. Bois. Formation d'un état modèle LXXXIV (B)
- III. Harmonisation des tarifs de référence régionaux dans le cadre départemental, régional et national
 - A. Harmonisation des tarifs de référence régionaux dans le cadre du département
 - B. Harmonisation des tarifs de référence régionaux dans le cadre de chaque région administrative
 - C. Harmonisation sur le plan national

1

Le cadre des évaluations foncières des propriétés non bâties est constitué par la commune. Les opérations de classification, de classement et d'élaboration du tarif des évaluations sont donc conduites de manière à obtenir, au sein de cette circonscription administrative, des valeurs locatives parcellaires traduisant le niveau moyen des prix de location des fonds ruraux et assurant une

homogénéité générale des évaluations.

10

Il importe que les valeurs locatives assurent également une homogénéité convenable avec celles qui sont arrêtées, pour les mêmes natures de culture ou de propriété, dans les autres communes du département, et dans les communes des départements constitutifs d'une même région. Il convient donc de procéder à un rapprochement entre les diverses évaluations communales en vue de les harmoniser.

20

La nécessité d'une harmonisation des évaluations est mise en évidence par l'instruction du 31 décembre 1908 ([ANNX-000248](#)) qui prévoit l'intervention de cette mesure à plusieurs stades des travaux.

C'est ainsi que l'article 3 de l'instruction du 31 décembre 1908 dispose que « l'inspecteur ... a pour mission spéciale d'assurer l'uniformité des méthodes et la concordance des évaluations par l'examen et le rapprochement des tarifs adoptés tant dans le département que dans les départements limitrophes ».

De son côté, l'article 5 de l'instruction du 31 décembre 1908 invite à conduire les opérations de telle façon que les communes où les travaux seront entrepris en premier lieu et « qui sont destinées à servir de points de repère et de comparaison » constituent « une série complète de types donnant l'image fidèle de toutes les régions différentes du département ». Ces communes doivent en outre, « en aussi grand nombre que possible, être situées près de la limite des départements voisins, de manière à permettre d'effectuer, dès l'ouverture des travaux, les rapprochements destinés à assurer la concordance des tarifs dans l'ensemble du territoire. À cet effet, le directeur se consulte avec ses collègues des départements limitrophes pour que les premières communes désignées de part et d'autre ne soient pas trop éloignées et se trouvent dans des régions comparables ».

Dans le cadre ainsi tracé, l'harmonisation des évaluations comporte successivement :

- le découpage du département en régions agricoles et forestières ;
- l'établissement de tarifs de référence régionaux devant servir de points de repère et de comparaison pour l'élaboration des tarifs communaux ;
- l'harmonisation desdits projets dans le cadre de chaque département, au sein de chaque région administrative puis au niveau national.

I. Découpage du département en régions agricoles et forestières

30

L'objectif poursuivi étant de constituer « une série complète de types donnant l'image fidèle de toutes les régions différentes du département » (instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 5., [ANNX-000248](#)), il est procédé, dans un premier temps, au découpage du département en régions

agricoles ou forestières constituant au point de vue économique, des unités homogènes.

A. Régions agricoles à considérer

40

Le territoire de chaque département est divisé en régions agricoles ou naturelles.

Ce découpage tient compte du fait que les valeurs locatives à l'hectare des tarifs d'évaluation sont normalement déduites des données fournies par les actes de location des fonds ruraux (instruction du 31 décembre 1908, art. 21, [ANNX-000248](#)), et que ces derniers sont réglementés par un arrêté préfectoral qui fixe leur niveau minimal et maximal par région agricole conformément à l'avis de la Commission consultative paritaire des baux ruraux ([code rural](#), art. [L411-11](#)).

En règle générale, les régions agricoles à prendre en considération pour assurer l'harmonisation des évaluations correspondent donc aux zones locatives retenues dans chaque département par les Commissions consultatives paritaires des baux ruraux pour la détermination de la valeur locative normale des biens loués.

50

À la suite du découpage précédent, il est déterminé, dans chaque région agricole considérée :

- un groupement des natures de culture ou de propriété qui sont généralement rencontrées ;
- une classification générale des propriétés de chaque groupe donnant un tableau des différentes classes de terrains susceptibles d'être constatées dans les diverses communes dont le territoire est compris dans la même région (pour mémoire, les classifications communales sont rattachées à la classification générale sur l'annexe du procès-verbal d'évaluation n° 6195). Ce tableau est dressé dans l'ordre des valeurs décroissantes des terrains eu égard à la qualité du sol, à sa fertilité, etc., c'est-à-dire dans l'ordre décroissant présumé des valeurs locatives.

60

Tous ces renseignements sont consignés sur un état modèle XLI annexé au dossier de l'évaluation.

B. Régions forestières

70

Les propriétés boisées ne se présentent pas dans des conditions identiques sur l'ensemble du territoire des divers départements en raison, notamment de la diversité des sols et des méthodes de gestion ainsi que des difficultés plus ou moins accusées de l'exploitation. Il est donc procédé, dans chaque département, à la recherche et à la délimitation des régions forestières homogènes qui s'y rencontrent. On se conforme, en cette matière, aux indications fournies par le service en charge des forêts (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, « DRAAF »).

80

Lorsque les caractéristiques du territoire départemental s'y prêtent on s'efforce d'adapter, dans la mesure du possible, les régions forestières aux régions agricoles.

Les limites des régions forestières sont, dans tous les cas, reportées sur une carte spéciale.

90

La classification générale visée au [I-A § 50](#) concerne également les propriétés boisées. Par suite, les classes régionales de bois sont décrites sur l'état modèle XLI.

II. Établissement de tarifs de référence régionaux

100

L'instruction ministérielle du 31 décembre 1908 ([ANNX-000248](#)) fait résulter l'harmonisation des tarifs communaux :

- de l'établissement par région agricole départementale, d'un réseau de types de référence destiné à servir de cadre aux évaluations communales ;
- du rapprochement de ces types entre eux en vue d'assurer la concordance des évaluations sur l'ensemble du territoire.

110

La mise en œuvre de cette procédure d'harmonisation conduit par suite, à élaborer de véritables tarifs de référence pour chacune des régions agricoles ou forestières départementales. Ainsi, le réseau de communes-types prévu par l'article 6 de l'instruction susvisée se trouve-t-il enserré dans un cadre institutionnel : le tarif de référence régional.

120

Les travaux d'élaboration des tarifs de référence régionaux consistent à établir, par région agricole ou forestière et pour les différentes natures de culture qui y sont représentées, une échelle de valeurs locatives maximales, minimales et moyennes s'appliquant à la généralité des fonds.

130

Des tarifs de référence distincts sont établis :

- pour la généralité des natures de culture ou de propriété [état LXXXIV (G)] ;
- pour les vignes [état LXXXIV (V)] ;
- et pour les propriétés boisées [état LXXXIV (B)].

A. Généralité des natures de culture ou de propriété. Formation d'un état modèle LXXXIV (G)

140

Pour l'élaboration des tarifs modèle LXXXIV (G), il est fait choix d'un certain nombre de communes de référence dont la série donne l'image fidèle de la région au point de vue des conditions de location des fonds ruraux.

150

Au vu des actes de location normaux en vigueur dans ces communes à la date de référence de la révision, il est établi, pour les divers éléments de la classification générale figurant au tableau n° XLI (cf. [I-A](#)), un tarif de référence régional comportant, d'une part, des valeurs locatives encadrantes représentant les maxima et les minima qui peuvent être normalement assignés aux évaluations communales et, d'autre part, une valeur locative moyenne paraissant le mieux traduire la situation de la généralité des fonds de la classe ou de la catégorie. La valeur locative à déterminer pour chaque élément de tarif est égale au produit des quantités de denrées servant de base au calcul des fermages par le prix de ces denrées diminué, le cas échéant, de la quote-part représentant la valeur locative des bâtiments et s'il y a lieu, des autres éléments étrangers à la rente du sol (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-20-10-I-C](#)).

160

L'établissement des tarifs dont il s'agit, à partir des extraits d'actes de location rassemblés dans les communes de référence, comporte :

- dans un premier temps, la détermination, en quantités de denrées et en espaces, des valeurs locatives extrêmes et moyennes afférentes à chaque groupe de natures de culture ou de propriété ;
- dans un second temps, la fixation, par approximations successives, de l'échelle des valeurs caractérisant les différentes classes générales du groupe.

170

Lorsque, pour certaines natures de culture (landes, jardins, etc.), les actes de location normaux font défaut, la procédure d'évaluation par comparaison est mise en oeuvre (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-20-10-I-C](#)). Les valeurs locatives sont, en pareil cas, définies par référence à celles qui leur servent de support (exemple : pour les landes, moitié de la valeur locative des terres de 3e classe ; pour les jardins : double du tarif des terres de 1re classe). Elles n'ont pas, par ailleurs, à être exprimées en quantités de denrées.

180

L'état modèle LXXXIV (G) qui est établi pour la généralité des natures de culture ou de propriété se divise en trois parties :

- la première partie résume les données des arrêtés préfectoraux pris en application du statut du fermage pour la tarification des baux ruraux dans la région considérée (natures et quantités de denrées de référence ; valeurs locatives extrêmes résultant de l'application aux quantités précédentes du prix-fermage des denrées à la date de référence de la révision et de l'abattement destiné à tenir compte de la valeur locative des bâtiments) ;

- la seconde partie fait la synthèse des valeurs locatives constatées dans les communes de référence pour les diverses classes de la classification générale ;
- la troisième partie constitue le tarif de référence régional proprement dit.

B. Vignes. Formation d'un état modèle LXXXIV (V)

190

L'absence généralisée d'actes de location normaux concernant les propriétés en nature de vignes et les difficultés auxquelles se heurterait l'évaluation de ces biens par comparaison ou par application d'un taux d'intérêt à la valeur vénale, conduisent, le plus souvent, à retenir comme méthode de base l'évaluation directe (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-20-10-IV](#)).

200

Pour l'établissement du tarif régional des vignes, l'application de cette méthode oblige à rassembler une documentation permettant de déterminer :

- le rendement moyen des vignes dans le cadre de la région ;
- le prix des vins à la production.

1. Détermination des rendements moyens des vignes

210

Les rendements moyens des vignes sont déterminés en fonction des résultats des cinq dernières récoltes ayant précédé la date de référence de la révision (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-20-20-I](#)).

220

Une distinction doit être faite, à cet égard, entre les vignes produisant des vins de consommation courante, à appellation d'origine simple ou délimitée de qualité supérieure et celles produisant des vins à appellation d'origine contrôlée.

Le rendement régional des premières est déterminé d'après les résultats des récoltes de la totalité des communes de la région.

Celui des secondes est apprécié obligatoirement par cru, cépage ou appellation à partir des récoltes des seules communes situées dans le périmètre correspondant.

230

Ces divers rendements sont tirés des relevés de déclarations individuelles de récolte (ou éventuellement des fiches d'encépagement qui y sont annexées) adressés annuellement au Service de la viticulture pour la centralisation à l'échelon départemental des résultats de la récolte. Étant donné que les superficies portées dans ces documents ne concernent que les vignes effectivement en production, les superficies dont ils font état sont s'il y a lieu, forfaitairement majorées pour tenir compte du fait que les jeunes vignes improductives doivent recevoir une évaluation correspondante à

celle des vignes en plein rendement (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-20-20-I-A](#)).

240

Le rendement moyen régional est exprimé en un nombre entier d'hectolitres en ce qui concerne les vins de consommation courante, les vins à appellation d'origine simple et les vins délimités de qualité supérieure. Il peut être exprimé en hectolitres et litres, pour les vins à appellation d'origine contrôlée et notamment pour les grands crus.

2. Détermination du cours des vins à retenir

250

Le prix des vins à prendre en considération pour le calcul du produit brut est égal, en principe, à la moyenne des cours à la production des douze mois précédant la date de référence de la révision.

260

Ces cours sont appréciés en se conformant aux règles exposées [BOI-IF-TFNB-20-10-20-20-I-B](#).

270

L'état modèle LXXXIV (V) qui est établi pour les vignes comporte cinq parties.

La première partie rapporte les renseignements généraux tirés des arrêtés préfectoraux pris en application des dispositions du statut du fermage (quantités servant de base aux prix des baux de vignes, prix moyen à l'hectolitre, quote-part de fermage afférente aux bâtiments).

280

La deuxième partie constitue le tarif de référence régional des vignes proprement dit. Elle fait apparaître, pour chaque classe de la classification générale (cf. [I-A](#)) des vignes :

- les rendements maximal, minimal et moyen ;
- le prix retenu par hectolitre ;
- le pourcentage de frais déductibles du produit brut pour obtenir le produit net ;
- les valeurs locatives maximale, minimale et moyenne exprimées en espèces.

290

En vue de la rédaction de cette partie de l'état on procède, pour chaque catégorie de vigne faisant l'objet d'une classification distincte :

- en premier lieu, au choix de la classe générale dont le rendement moyen correspond au rendement moyen régional. Les rendements maximal, minimal et moyen de cette classe sont déduits des résultats constatés dans un certain nombre de communes où elle se trouve le plus largement représentée. Le prix du vin produit par les vignes de la classe pilote est apprécié dans les conditions indiquées précédemment (cf. [II-B-2 § 250 et 260](#)) en tenant compte du degré alcoolique du vin. Les

valeurs locatives encadrantes et moyennes de ladite classe sont tirées des données ainsi rassemblées ;

- en second lieu, à la détermination, de proche en proche, des valeurs locatives encadrantes et moyennes des autres classes de la classification générale, par comparaison à celle de la classe pilote, eu égard aux caractéristiques propres de chaque classe à évaluer.

300

La troisième partie complète la deuxième par l'indication des principales communes dans lesquelles se rencontrent les classes du tarif régional.

La quatrième partie est consacrée aux observations particulières à la formation du tarif de référence de la région considérée (rendements, prix, frais déductibles).

La cinquième partie relate les propositions éventuellement faites en vue d'assurer l'homogénéité des tarifs des vignes avec ceux des autres natures de culture

C. Bois. Formation d'un état modèle LXXXIV (B)

310

Les propriétés boisées sont estimées d'après la méthode de l'évaluation directe(cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-20-20-II](#))

En conséquence, les tarifs de référence régionaux des bois sont établis conformément aux prescriptions énoncées [BOI-IF-TFNB-20-10-20-20-II](#).

320

Les classes de ces tarifs sont définies d'une manière assez large et leur nombre peut être relativement élevé. Elles constituent le développement des classifications générales des propriétés boisées figurant déjà aux tableaux n° XLI des régions agricoles dont tout ou partie du territoire compose la région forestière. Ainsi, à tous les éléments desdites classifications générales (les classifications communales sont rattachées aux classifications générales figurant sur le tableau n°XLI.) doivent correspondre des valeurs locatives encadrantes et moyennes déterminées sur le plan de la région forestière considérée.

330

L'état n° LXXXIV (B) qui est établi pour les bois comprend cinq parties.

La première partie est consacrée aux renseignements d'ordre général concernant la région forestière . Ces renseignements peuvent, le cas échéant, être fournis par la direction départementale des territoires (ex service départemental des Forêts) ou par le représentant local de l'ONF.

La deuxième partie définit le territoire de la région forestière par référence aux régions agricoles ou parties de régions agricoles incluses dans ses limites.

La troisième partie rassemble, par nature de bois, les éléments de détermination du produit net (rendement-matière par hectare, prix des bois, pourcentages de frais retenus) et les produits nets maximaux, minimaux et moyens.

La quatrième partie fait apparaître le tarif de référence de la région forestière proprement dit. Les diverses classes de ce tarif reçoivent une numérotation différente de celle des classes correspondantes des tableaux n° XLI qui sont rappelées en regard des valeurs locatives encadrantes et moyennes. Ces valeurs locatives sont obtenues à partir des produits nets figurant à la troisième partie. Enfin, chaque classe du tableau XLI rappelée par le tarif est caractérisée par le nom de quelques communes dans lesquelles elle se rencontre.

La cinquième partie est destinée à recevoir l'indication des mesures proposées éventuellement en vue d'assurer l'homogénéité des tarifs des bois avec ceux des autres natures de culture.

III. Harmonisation des tarifs de référence régionaux dans le cadre départemental, régional et national

340

L'établissement des tarifs de référence régionaux doit permettre d'assurer l'homogénéité des évaluations de région à région au sein du département, puis de département à département dans le cadre de chaque région administrative.

A. Harmonisation des tarifs de référence régionaux dans le cadre du département

350

Au cours de leur élaboration, toutes mesures utiles sont prises pour assurer l'harmonisation des tarifs de référence régionaux de région à région au sein même du département. On s'assure à cet égard que les différences constatées entre les valeurs locatives encadrantes et moyennes des régions comparées sont justifiées, soit par les clauses des locations normales, soit par les circonstances géographiques ou économiques (vocation agricole des régions considérées, structure des exploitations, rendements, facilité d'écoulement des produits).

360

Lorsque des régions agricoles ou naturelles voisines ne se distinguent pas spécifiquement les unes des autres, les écarts entre valeurs locatives moyennes de mêmes natures de culture ne doivent pas normalement revêtir une grande amplitude. Une transition mesurée caractérise donc les revenus cadastraux attribués aux parcelles des communes voisines situées de part et d'autre de la limite desdites régions.

370

Les résultats obtenus sont rapprochés de ceux envisagés dans les départements voisins, notamment quand on se trouve en présence de régions naturelles ou agricoles s'étendant au-delà des limites

départementales (ex : région de la Beauce comprise dans les départements d'Eure-et-Loir, de Loir-et-Cher, du Loiret et des Yvelines).

B. Harmonisation des tarifs de référence régionaux dans le cadre de chaque région administrative

380

L'harmonisation des tarifs de référence régionaux, entreprise sur le plan départemental, est poursuivie et complétée dans le cadre de chaque région administrative.

390

Cette opération consiste à confronter, pour toutes les régions agricoles ou forestières comprises dans le ressort de la région administrative, outre le taux des valeurs locatives proprement dites, les éléments de caractère forfaitaire contribuant directement à la formation des tarifs, tels que les abattements pour tenir compte de la valeur locative des bâtiments, les taux de frais déductibles en matière de propriétés boisées et de vignes, etc.

Bien entendu, avant de procéder à la rectification des éléments de tarif jugés défectueux, les nouvelles propositions doivent être motivées, notamment quant aux circonstances de fait paraissant devoir entraîner une rectification des éléments forfaitaires précédemment cités.

Cependant le souci de l'homogénéité ne doit pas avoir pour résultat de priver les tarifs de référence du rapport étroit qui doit en définitive, exister entre les valeurs locatives cadastrales et le revenu du propriétaire, revenu qui trouve fréquemment son expression dans les actes de location et présente, par conséquent, le caractère de fait économique.

C. Harmonisation sur le plan national

400

Enfin, le rapprochement à l'échelon de l'administration centrale, des rapports de synthèse établis à l'occasion de l'harmonisation des tarifs de référence régionaux dans le cadre de la région administrative. permet d'assurer au niveau national l'homogénéité de l'ensemble des évaluations.