

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-20-20-10/01/2019

Date de publication : 10/01/2019

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Imposition des titulaires de droits spéciaux

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés bâties
Titre 1 : Champ d'application et territorialité
Chapitre 2 : Personnes imposables
Section 2 : Titulaires de droits spéciaux

Sommaire :

- I. Usufruit
- II. Gage immobilier
- III. Emphytéose
 - A. Généralités
 - B. Bail emphytéotique administratif
- IV. Bail à construction
- V. Bail à réhabilitation
- VI. Bail réel solidaire
- VII. Location-attribution
- VIII. Droit d'usage ou d'habitation
- IX. Bail à domaine congéable
- X. Concession
 - A. Imposition au nom du concessionnaire
 - B. Imposition au nom du concédant
 - C. Stipulations contractuelles
 - D. Concession de chemins de fer ou de canaux et barrages
- XI. Permission de voirie
- XII. Autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel
 - A. Champ d'application de la mesure
 - 1. Nature du titre juridique
 - 2. Forme du titre juridique
 - 3. Auteur du titre juridique
 - 4. Titulaire du titre juridique
 - B. Étendue de l'imposition

C. Durée de l'imposition

XIII. Fiducie

1

Le législateur et la jurisprudence ont réglé la situation des différents titulaires de droits spéciaux. Le droit de propriété, en effet, peut faire l'objet de diverses restrictions.

En principe, l'impôt doit être établi au nom de celui qui jouit des revenus de l'immeuble et qui dispose d'un droit réel immobilier -susceptible d'être cédé- sur le fonds.

Le II de l'article 1400 du code général des impôts (CGI) prévoit que lorsqu'un immeuble est grevé d'usufruit ou loué soit par bail emphytéotique, soit par bail à construction, soit par bail réel et solidaire, soit par bail à réhabilitation ou fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel, la taxe foncière est établie au nom de l'usufruitier, de l'emphytéote, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation, du preneur à bail réel et solidaire ou du titulaire de l'autorisation.

Enfin, selon le IV de l'article 1400 du CGI, lorsqu'un immeuble a été transféré en application d'un contrat de fiducie, la taxe foncière est établie au nom du fiduciaire.

I. Usufruit

10

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance (code civil [C. civ.], art. 578).

En cas d'usufruit, les droits du propriétaire sur les fruits et revenus sont annihilés temporairement et sans compensation ultérieure.

C'est donc l'usufruitier qui jouit des revenus de l'immeuble et qui, en conséquence, doit être imposé à la taxe foncière (CGI, art. 1400, II).

Le nom de l'usufruitier doit figurer au rôle de la taxe foncière à la suite de celui du nu-propriétaire.

Exemple : M. Honorat Jean, nu-propriétaire à Vence, par M. Morel Aguste, usufruitier, 10, rue Rêve-Vieille à Grasse.

Toutefois, l'indication du nom du nu-propriétaire sur le rôle n'a pas pour effet de rendre ce dernier solidaire de l'usufruitier pour le paiement de l'impôt.

II. Gage immobilier

20

Le gage immobilier (dénommé « antichrèse » avant la modification terminologique résultant de l'article 10 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement

[des procédures](#)) est une convention écrite aux termes de laquelle un débiteur transfère à son créancier la possession d'un immeuble, à titre de sûreté de sa dette, afin que le créancier en perçoive les fruits ou revenus à charge de les imputer annuellement sur les intérêts, s'il lui en est dû, et ensuite jusqu'à parfait paiement, sur le capital de la créance ([C. civ., art. 2387 et suiv.](#)).

Le gage immobilier confère sur l'immeuble un droit réel de jouissance.

La taxe foncière est due par le créancier gagiste. Les nom et adresse de ce dernier doivent figurer au rôle après la désignation du propriétaire.

III. Emphytéose

A. Généralités

30

Le bail emphytéotique, bail de longue durée, de biens immeubles confère au preneur un droit réel immobilier spécial moyennant redevances annuelles, susceptible d'hypothèque. Ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière ([code rural et de la pêche maritime, art. L. 451-1 et suiv.](#)).

La durée du bail emphytéotique doit être comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Elle ne peut se prolonger par tacite reconduction.

40

L'emphytéote est tenu de tous les impôts et charges afférents au fonds, notamment des taxes foncières ([CGI, art. 1400, II](#)). Son nom doit être porté au rôle à la suite du nom du propriétaire.

B. Bail emphytéotique administratif

45

Aux termes de l'[article 1415 du CGI](#), la taxe foncière sur les propriétés non bâties et la taxe foncière sur les propriétés bâties sont établies pour l'année entière d'après les faits existants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

De plus, le II de l'[article 1400 du CGI](#) précise que, lorsque l'immeuble est loué par bail emphytéotique, l'impôt est établi au nom de l'emphytéote.

Dès lors, l'imposition des terrains et des constructions qui y sont édifiées (lesquelles sont la propriété du preneur jusqu'à l'expiration du bail) sera toujours effectuée entre les mains de l'opérateur emphytéote pendant la durée du bail.

A la fin du bail, comme l'ouvrage réalisé devient la propriété de la collectivité bailleuse, cette dernière sera débiteur de l'impôt.

Exemple : Situation des collectivités territoriales au regard des impôts locaux en cas de recours à un bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général liée à la construction de casernes pour la gendarmerie nationale.

La collectivité territoriale conclut avec un opérateur privé un bail emphytéotique administratif (BEA) portant sur un terrain dont elle est propriétaire.

L'opérateur privé est chargé de la construction des casernes et en supporte le coût financier. Il met ensuite ces constructions à la disposition de la collectivité bailleuse en vertu d'une convention dont la durée est égale au bail emphytéotique.

La collectivité sous-loue ensuite les bâtiments à la gendarmerie nationale moyennant un loyer.

Dans certains cas, l'emphytéote peut directement louer les logements à la gendarmerie nationale.

Quel que soit le mode de gestion choisi, l'ouvrage réalisé devient propriété de la collectivité bailleuse au terme du bail.

IV. Bail à construction

50

Un bail à construction est le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes. Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations ([code de la construction et de l'habitation \[CCH\], art. L. 251-2](#)).

Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier qui peut être hypothéqué, saisi ou cédé ([CCH, art. L. 251-3](#)).

60

Le preneur est dès lors tenu, aux termes du II de l'[article 1400 du CGI](#), au paiement de la taxe foncière relative tant aux constructions qu'aux terrains et l'imposition afférente à ces immeubles doit être libellée comme suit : " X... bailleur à construction à... par Y... preneur, à... ".

V. Bail à réhabilitation

65

Est qualifié de bail à réhabilitation le contrat par lequel soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'[article L. 365-2 du CCH](#) s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux

d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail ([CCH, art. L. 252-1](#)).

En application des dispositions du II de l'[article 1400 du CGI](#), la taxe foncière est établie au nom du preneur à bail à réhabilitation.

VI. Bail réel solidaire

67

Constitue un contrat dénommé "bail réel solidaire" (BRS) le bail par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'[article L. 329-1 du code de l'urbanisme](#) et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale, sous conditions de plafonds de prix de cession des droits réels, de ressources et de loyers ([CCH, art. L. 255-1](#) à [CCH, art. L. 255-19](#)), avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes. Le BRS ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.

En application des dispositions du II de l'[article 1400 du CGI](#), la taxe foncière est établie au nom du preneur du BRS.

Le preneur s'entend le cas échéant de l'opérateur mentionné à l'[article L. 255-3 du CCH](#) et à l'[article L. 255-4 du CCH](#) et en cas de vente, de l'acquéreur des droits réels immobiliers.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IF-TFB-20-30-60](#) sur le BRS.

VII. Location-attribution

70

L'[article 1378 quinquies du CGI](#) qui prévoyait le régime de taxe foncière sur les propriétés bâties applicables qui s'appliquait sous conditions dans le cadre des contrats de location-attribution et de location-vente, a été abrogé par l'[article 70 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010](#).

80

Conformément au I de l'[article 1378 quinquies du CGI \(abrogé au 1^{er} janvier 2011\)](#), les contrats de location-attribution consentis par les sociétés anonymes coopératives d'HLM sont considérés comme des contrats de vente pure et simple du point de vue fiscal. En conséquence, la taxe foncière et les taxes annexes doivent être directement établies au nom des locataires-attributaires.

Remarque : La location-attribution a été supprimée par la [loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 \(JO du 17 juillet, p. 7053\)](#), mais elle continue à s'appliquer aux opérations déjà réalisées.

(85)

VIII. Droit d'usage ou d'habitation

90

Lorsqu'un immeuble est grevé d'un droit d'usage ou d'habitation, le titulaire du droit (l'usager) est bien tenu au paiement de l'impôt dans la proportion de sa jouissance, conformément aux dispositions de l'[article 635 du C. civ.](#), mais cette responsabilité ne s'exerce qu'à l'égard du propriétaire et la taxe foncière est régulièrement établie au nom de ce dernier, seul débiteur légal de l'impôt. En effet, cet usager ne peut exercer son droit sur l'immeuble que pour ses besoins et ceux de sa famille et il ne peut le céder.

Remarque : Le droit d'usage ou d'habitation est un droit réel et viager, de même nature que l'usufruit, mais inférieur en étendue. Son titulaire peut demeurer dans la maison ou le logement avec sa famille, mais la location lui est interdite.

Il en est de même lorsque l'immeuble est grevé d'un droit d'habitation à vie.

Ainsi, le Conseil d'État a jugé que dans le cas où un contribuable est propriétaire d'un immeuble dans lequel l'occupant est titulaire d'un droit d'habitation à vie, sans en être ni usufruitier, ni emphytéote, il doit seul être inscrit au rôle de la taxe foncière, réserve faite des droits que ses titres de propriété seraient susceptibles de lui permettre d'exercer contre l'occupant devant la juridiction compétente (CE, arrêt du 7 décembre 1960, req. n° 37988, RO, p. 217).

Dans le même sens, CAA Marseille, arrêt n° 02MA00254 du 21 décembre 2004.

Enfin, les personnes retraitées qui souscrivent dans une résidence du troisième âge protégée, un droit d'habitation à vie dans un appartement non transmissible ne peuvent être inscrites au rôle de la taxe foncière.

100

Dans le cas de vente en viager avec réserve du seul droit d'usage et d'habitation au profit du vendeur, c'est l'acheteur qui est le redevable légal de la taxe, conformément aux principes énoncés au **VIII § 90**.

IX. Bail à domaine congéable

110

Le bail à domaine congéable est un louage rural dans lequel le preneur possède, en propriété, les « édifices et superficies » élevés par lui sur le sol.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [III-F § 370 du BOI-IF-TFNB-10-20](#).

(120)

X. Concession

130

La concession est un contrat par lequel une personne morale ou physique (le concessionnaire) s'engage, vis-à-vis d'un tiers (le concédant), qui est le plus souvent une collectivité publique, à effectuer certains travaux ou à assurer certains services moyennant la perception à son profit, pendant une période déterminée, de redevances sur les usagers.

140

En principe, dans le cas de concession, la taxe foncière doit être établie suivant les mêmes règles que lorsqu'on se trouve en présence de constructions édifiées sur sol d'autrui ([BOI-IF-TFB-10-20-10 au V § 150 et suiv.](#)). Il convient donc d'analyser dans chaque cas d'espèce les clauses juridiques du traité de concession.

A. Imposition au nom du concessionnaire

150

Si les constructions édifiées sur le terrain concédé doivent, à l'expiration de la concession, rester la propriété du concessionnaire ou bien revenir à l'autorité concédante mais contre indemnité, le concessionnaire est seul imposable à raison des installations qu'il a édifiées et qui sont considérées, au point de vue juridique, comme lui appartenant pendant toute la durée de la concession.

C'est ainsi que le concessionnaire est imposable lorsque les installations édifiées par lui ne doivent pas obligatoirement faire retour à l'État en fin de concession ; l'État ne saurait, en effet, être réputé propriétaire des installations en raison du caractère facultatif de son droit sur elles (CE, arrêt du 10 janvier 1938, RO, p. 11).

Dans le même sens, CE, arrêt du 6 mars 1944, RO, p. 64.

B. Imposition au nom du concédant

160

Le concédant est normalement imposable lorsque les constructions doivent lui revenir gratuitement à l'expiration de la concession. Il est, dans cette hypothèse, considéré comme propriétaire des constructions, dès leur édification (CE, arrêts du 10 février 1936, RO, 6366 et du 21 décembre 1939, RO, p. 471).

Remarque : La circonstance que l'impôt afférent aux immeubles en cause aurait été établi -pour faciliter le recouvrement- au nom de « l'État par la société X..., concessionnaire » n'a pas pour effet de rendre celle-ci personnellement redevable envers le Trésor (CE, arrêt du 22 décembre 1947, RO, p. 323).

De même, lorsque le concessionnaire a pour seules perspectives, à l'issue de la concession, suivant la décision qui sera prise à ce moment-là par l'autorité concédante (en l'occurrence l'État), soit de remettre gratuitement à cette dernière lesdites constructions en bon état d'entretien, soit de les détruire à ses frais et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, l'État doit être considéré comme propriétaire des constructions en cause et imposable à ce titre (CE, arrêt du 5 mai 1958, RO, p. 128).

Enfin, lorsqu'un contrat de concession du domaine public pour l'établissement d'un port de plaisance prévoit que les installations construites par le concessionnaire sur les terrains appartenant à l'État seront remises gratuitement au concédant à l'expiration de la concession, ces installations doivent être regardées comme incorporées au domaine de l'État dès la date de leur établissement. Dès lors, la taxe foncière sur les propriétés bâties au titre des installations du port doit être établie au nom de l'État, seul redevable légal de cette imposition, sans que puisse y faire obstacle la circonstance que le traité de concession prévoit que le concessionnaire supportera seul la charge de tous les impôts auxquels seraient assujetties la concession et ses dépendances (CE, arrêt du 16 novembre 1988, n° 47685 et n° 47741 et CE, arrêt du 5 mai 2010, n° 301419).

Dans le cadre d'une convention de service public ou d'une concession de travaux mettant à la charge du cocontractant les investissements correspondant à la création ou à l'acquisition des biens nécessaires au fonctionnement du service public, l'ensemble de ces biens, meubles ou immeubles, appartient, dans le silence de la convention, dès leur réalisation ou leur acquisition, à la personne publique. La circonstance que le contrat de concession prévoit le versement au concessionnaire, à l'expiration de la concession, d'une indemnité destinée à compenser la valeur non amortie des biens nécessaires au fonctionnement du service public ne fait pas obstacle à ce que ces biens appartiennent, dès leur réalisation ou leur acquisition, à la personne publique (CE, arrêt du 21 octobre 2013, n° 358873).

Remarque : Dans le cas où une concession prévoit une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public constitutive de droits réels au profit du concessionnaire, ce dernier devient redevable de la taxe foncière conformément au II de l'article 1400 du CGI. Pour plus de précisions, cf. XII § 210 et suivants.

C. Stipulations contractuelles

170

Les parties peuvent décider contractuellement que la taxe foncière sera à la charge de l'une ou de l'autre (plus généralement du concessionnaire).

C'est ainsi que l'article 35 de l'annexe au décret n° 97-547 du 29 mai 1997 portant approbation du cahier des charges type et de la convention de concession type applicables aux concessions accordées par l'État pour la construction, l'entretien et l'exploitation des aérodromes modifié, prévoit que le concessionnaire supporte la charge de tous les impôts et taxes auxquels sont assujettis les terrains, ouvrages et installations concédés.

De même, le cahier des charges type applicable aux concessions d'autoroute prévoit que « tous les impôts et taxes établies ou à établir, y compris les impôts relatifs aux immeubles de la concession, seront à la charge de la société concessionnaire ».

Mais il s'agit là de stipulations conventionnelles régissant les rapports entre les parties et ne pouvant pas, en principe, s'opposer à l'application des règles fiscales.

D. Concession de chemins de fer ou de canaux et barrages

180

Il convient de noter une exception à la règle générale d'imposition au nom du propriétaire dans le cas de concession de chemins de fer d'intérêt général ou de canaux et barrages.

Dans ce cas, en effet, l'imposition est directement établie au nom du concessionnaire lorsque les accords contractuels ont reçu la sanction législative.

Ainsi jugé dans le cas d'une concession de tramways alors que la compagnie concessionnaire n'était pas propriétaire des bâtiments dépendant de l'exploitation de la voie ferrée (CE, arrêts du 20 juillet 1936, RO, 6519 et du 24 mai 1937, RO, p. 313).

En revanche, dans le cas d'une concession de canal, le Conseil d'État a jugé que le fait que les impôts avaient été mis contractuellement à la charge de la société concessionnaire n'autorisait pas l'Administration -à défaut d'approbation législative- à établir l'impôt foncier au nom du concessionnaire (CE, arrêt du 11 juillet 1938, RO, p. 384).

Remarque : Au cas particulier, le canal et ses dépendances devaient être remis gratuitement à l'État à la fin de la concession.

XI. Permission de voirie

190

La permission de voirie est une décision administrative qui autorise un particulier à occuper privativement le domaine public par des constructions établies à demeure. Elle est toujours accordée à titre précaire et peut être retirée par l'autorité dont elle émane.

200

Les constructions édifiées sur le domaine public en vertu d'une permission de voirie et répondant aux conditions de fixation au sol sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties au nom du permissionnaire qui est considéré juridiquement comme le propriétaire des constructions. Le fait que celles-ci devraient revenir à l'expiration du délai prévu et sans indemnité d'aucune sorte, à la personne morale qui a accordé l'autorisation est sans influence à cet égard.

Toutefois, comme dans le cas de construction élevée par un locataire sur sol d'autrui, le permissionnaire ne doit être assujéti à la taxe foncière qu'à raison de la valeur locative de l'élévation seulement, le sol et les dépendances immédiates et nécessaires de la construction ne sont pas imposables, au cas particulier.

XII. Autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel

210

Aux termes des dispositions du II de l'[article 1400 du CGI](#), lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public constitutive d'un droit réel, la taxe foncière est établie au nom du titulaire de l'autorisation.

A. Champ d'application de la mesure

1. Nature du titre juridique

220

L'autorisation d'occupation temporaire (AOT) est un mode d'occupation du domaine public qui confère à celui qui en est investi le droit de jouir du domaine public d'une manière privative et privilégiée.

La réglementation des AOT en prévoit deux types : les AOT non constitutives de droit réel et les AOT constitutives d'un tel droit.

La mesure prévue par le II de l'[article 1400 du CGI](#) ne s'applique qu'à l'égard des titulaires d'AOT constitutives d'un droit réel.

230

Aux termes des dispositions de l'[article L. 2122-6 du code de la propriété des personnes publiques \(CG3P\)](#), l'État et ses établissements publics peuvent délivrer sur leur domaine public, des autorisations d'occupation temporaires permettant d'accorder à des tiers des droits réels afin que ces derniers construisent un ouvrage qu'ils exploitent ou qu'ils louent à la collectivité.

De même, en application de l'[article L. 2122-20 du CG3P](#), les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics peuvent délivrer, sur leur domaine public de telles autorisations, constitutives de droit réel, dans les conditions déterminées de l'[article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales \(CGCT\)](#) à l'[article L. 1311-8 du CGCT](#). Pour les collectivités territoriales, le recours aux AOT n'est possible qu'en vue de l'accomplissement, pour leur compte, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence.

2. Forme du titre juridique

240

Les titres d'occupation du domaine public constitutifs d'un droit réel peuvent revêtir la forme :

- d'autorisations unilatérales, délivrées par arrêté individuel ;
- de conventions de toute nature ayant pour effet d'autoriser l'occupation du domaine public ([CG3P, art. L. 2122-11](#) et [CGCT, art. L. 1311-5, III](#)).

Les concessions de service public ou d'outillage public peuvent ainsi servir de support juridique aux titres constitutifs d'un droit réel, sous la réserve que les cahiers des charges de ces concessions le

prévoient expressément. La personne occupant le domaine public en vertu de telles conventions est redevable des taxes foncières.

3. Auteur du titre juridique

250

Pour ce qui concerne les AOT du domaine public de l'État, les autorisations peuvent concerner le domaine public compris dans les limites administratives des ports qui relèvent de la compétence des départements, des communes, mis à disposition de ces départements ou communes, ou ayant fait l'objet, à leur profit un transfert de gestion. Elles sont délivrées après consultation du représentant de l'État, par le président du conseil départemental ou le maire et peuvent également être accordées par le concessionnaire, lorsque les termes de la concession le prévoient expressément ([CG3P, art. L. 2122-17](#) et [CG3P, art. L. 2122-18](#)).

Pour ce qui concerne les AOT du domaine public des collectivités territoriales, les autorisations peuvent être délivrées par les collectivités concernées, leurs groupements ainsi que par leurs établissements publics ([CGCT, art. L. 1311-5](#)).

4. Titulaire du titre juridique

260

Le titulaire de l'AOT peut être une personne physique ou morale, publique ou privée.

Le droit réel porte exclusivement sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier, que le bénéficiaire réalise pour exercer l'activité autorisée par le titre. Il confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation, les prérogatives et obligations du propriétaire ([CG3P, art. L. 2122-6](#) et [CGCT, art. L. 1311-5](#)).

B. Étendue de l'imposition

270

Le titulaire de l'AOT est redevable des taxes foncières relatives tant aux constructions qu'aux terrains situés dans le périmètre de l'autorisation.

Exemple : L'État délivre une AOT sur un terrain d'une superficie de 10 000 m² en vue de la construction de bâtiments représentant une surface hors œuvre nette de 5 000 m² avec une emprise au sol de 2 000 m². Le titulaire sera redevable des taxes foncières pour l'ensemble des biens immobiliers, c'est-à-dire de la totalité du terrain (10 000 m²) et des bâtiments.

280

Le fait générateur de l'imposition est constitué par la détention, au 1^{er} janvier de l'année, du titre juridique régulièrement publié au fichier immobilier, conformément aux dispositions prévues au c du 1^o de l'[article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#), et non par le début des travaux de construction autorisés par le titre.

C. Durée de l'imposition

290

Sous réserve des dispositions de l'article 1403 du CGI et de l'article 1404 du CGI, le titulaire de l'AOT est redevable des taxes foncières pendant toute la durée de l'autorisation et tant qu'elle n'est pas retirée, résiliée ou cédée.

300

En cas de retrait, le titulaire de l'AOT n'est plus redevable des taxes foncières relatives aux immeubles ou installations ayant fait l'objet du retrait mais cette règle ne s'applique qu'à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle du retrait.

Exemple : Dans l'hypothèse d'une AOT retirée le 1^{er} juin N, la taxe foncière est due par le bénéficiaire de l'autorisation pour toute l'année N et ce n'est qu'à compter du 1^{er} janvier N+1 que l'imposition cesse.

En cas de retrait partiel, le titulaire de l'AOT continue à être imposé sur les immeubles ou installations qui ne font pas l'objet du retrait.

En cas de cession totale ou partielle du titre, l'acquéreur est redevable des taxes foncières relatives aux immeubles sur lesquels portent les droits cédés, à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la cession.

310

A l'issue de la durée de l'autorisation ou en cas de retrait anticipé, le redevable des taxes foncières est la personne qui devient propriétaire des ouvrages, constructions et autres installations de caractère immobilier.

Dans la généralité des cas, il s'agit de l'État ou de la collectivité concernée. En effet, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qui sont maintenues à l'issue du titre d'occupation, deviennent de plein droit et gratuitement la propriété, selon le cas, de l'État ou des collectivités concernées (CG3P, art. L. 2122-9 et CGCT, art. L. 1311-7).

XIII. Fiducie

320

La fiducie est l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires (C. civ., art. 2011).

Aux termes du IV de l'article 1400 du CGI, lorsqu'un immeuble a été transféré en application d'un contrat de fiducie, la taxe foncière est établie au nom du fiduciaire.