

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-10-20-28/04/2022

Date de publication : 28/04/2022

**IF - Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Champ d'application et territorialité - Personnes imposables**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés non bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 2 : Personnes imposables

**Sommaire :**

I. Principes généraux de l'imposition

II. Imposition au nom du propriétaire

A. Cas général

B. Cas particuliers

1. Indivision

a. Généralités

b. Indivision successorale

2. Propriété collective

3. Débiteur légal en cas de mariage

a. Régime de la communauté légale (communauté réduite aux acquêts)

b. Régime de la communauté conventionnelle

c. Régime de la séparation de biens

d. Régime de la participation aux acquêts

e. Régime dotal

III. Imposition au nom de titulaires de droits spéciaux

A. Usufruit

B. Emphytéose

C. Le gage immobilier (anciennement « antichrèse »)

D. Bail à construction

E. Autorisation d'occupation temporaire (AOT) constitutive d'un droit réel

F. Bail à domaine congéable

G. Sociétés immobilières en copropriétés - principe de la transparence fiscale

H. Droit d'usage

I. Droits d'assec et d'évolage

J. La fiducie

## K. Forêts gérées par l'Office National des Forêts

### IV. Cas particuliers

#### A. Imposition en cas de divorce

#### B. Contestation sur le droit de propriété

#### C. Abandon de propriétés à la commune

##### 1. Généralités

##### 2. Conséquences de l'abandon

#### D. Biens sans maître

#### E. Biens non délimités

#### F. Biens communaux

##### 1. Généralités

##### 2. Situation des terrains qui ne sont communs qu'à certaines portions des habitants d'une commune

#### G. Biens concédés - Chemins de fer

#### H. Vente d'immeuble sous condition résolutoire

#### I. Immeuble exproprié

**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)

### 1

La taxe foncière sur les propriétés non bâties est en principe due par le propriétaire actuel de l'immeuble, personne physique ou morale. Mais diverses exceptions sont apportées à ce principe qui conduisent à imposer certains titulaires de droits spéciaux sur les terrains soumis à la taxe.

### (10)

## I. Principes généraux de l'imposition

### 20

Aux termes des dispositions du I de l'article 1400 du code général des impôts (CGI), toute propriété non bâtie doit être imposée à la taxe foncière au nom du propriétaire actuel.

### 30

Étant donné que cette taxe est émise sur les produits de l'immeuble, sa charge doit être supportée par celui qui a la propriété utile. Par suite, la règle de l'imposition au nom du propriétaire souffre d'un certain nombre d'exceptions dans les cas où celui-ci ne dispose pas des produits de son bien. Le débiteur légal de la taxe foncière est alors le titulaire de droits spéciaux (usufruit, emphytéose, etc.) et non le propriétaire.

### 40

Ces principes n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent toujours convenir, d'une manière licite, que l'imposition sera supportée en définitive par un autre que le débiteur légal (le locataire, par exemple). Mais il s'agit là de conventions particulières qui ne sont pas opposables à l'administration.

50

En vertu du principe général de l'annualité de la taxe foncière (I § 10 à 60 du BOI-IF-TFNB-10-10), c'est au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'imposition qu'il faut se placer pour déterminer si une personne doit ou non être assujettie à la taxe foncière.

Dans le cas d'erreur d'attribution de propriété ou lorsque l'imposition reste établie au nom d'une personne autre que le propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année du rôle, le contribuable au nom duquel la taxe est perçue est en droit de demander un dégrèvement (BOI-IF-TFNB-50-10-10) et l'imposition au nom du véritable propriétaire.

## II. Imposition au nom du propriétaire

(60)

### A. Cas général

---

70

Le plus souvent le propriétaire jouit seul des revenus et fruits de son immeuble. Dans ce cas, l'imposition est établie à son nom.

80

*Lorsque, par suite de circonstances particulières, l'intéressé n'a pas eu, au cours d'une année déterminée, la libre disposition d'une partie de son domaine, il reste, néanmoins, passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties au titre de ladite année, à raison de l'intégralité des parcelles qu'il possède (CE, décision du 27 janvier 1950, RI, 7189-10).*

90

*Les propriétaires de condition modeste ne bénéficient pas, par ailleurs, d'un dégrèvement d'office de la taxe foncière sur les propriétés non bâties comparable à celui qui est prévu en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties par l'article 1390 du CGI et l'article 1391 du CGI (CE, décision du 10 janvier 1953, RO, p. 188 et décision du 13 octobre 1958, n° 43861).*

### B. Cas particuliers

---

#### 1. Indivision

---

##### a. Généralités

---

## 100

Lorsqu'un immeuble est en indivision, l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie au nom des indivisaires. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [I-A § 10 à 30 du BOI-IF-TFB-10-20-10](#).

### **b. Indivision successorale**

---

## 110

Lorsqu'un immeuble est en état d'indivision entre des héritiers, l'impôt doit, tant que la mutation cadastrale n'a pas été effectuée, être établi au nom de l'ancien propriétaire décédé représenté collectivement par sa succession.

*Il a été jugé en conséquence :*

*- que les héritiers ne sont pas fondés à soutenir que cet impôt aurait dû être divisé en vue d'imposer séparément chacun d'eux ;*

*- que si l'avertissement (avis d'imposition) émis pour la notification du rôle et libellé conformément à celui-ci portait l'adresse de l'un seulement des héritiers et n'a donc été transmis qu'à ce dernier, cette circonstance est sans influence sur la régularité de la procédure car elle n'a pas eu pour effet de modifier le rôle et de mettre l'impôt à la charge exclusive de celui-ci ([CE, décision du 20 avril 1977 n° 02525](#)).*

**Remarque** : Il appartient aux héritiers de faire diligence pour obtenir la mutation cadastrale. S'ils ne le font pas, l'administration continue régulièrement, en vertu de l'[article 1403 du CGI](#) à établir la taxe foncière au nom du propriétaire défunt ([I § 30 du BOI-IF-TFNB-10-10](#)).

## **2. Propriété collective**

---

## 120

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [III § 60 à 75 du BOI-IF-TFB-10-20-10](#).

### **3. Débiteur légal en cas de mariage**

---

## 130

L'imposition dépend du régime matrimonial des époux.

### **(140)**

#### **a. Régime de la communauté légale (communauté réduite aux acquêts)**

## 150

Conformément aux dispositions de l'[article 1428 du code civil \(C. civ.\)](#), chaque époux a l'administration et la jouissance de ses biens propres et peut en disposer librement. En conséquence, chacun des époux est imposable sur ses biens propres.

En revanche, les biens communs sont imposés aux noms des deux époux. L'[article 1421 du C. civ.](#) dispose en effet que chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer. En pratique, le rôle de taxe foncière comporte, le plus souvent, la mention « Monsieur X époux Y, Madame Y épouse X ».

## **b. Régime de la communauté conventionnelle**

---

**160**

Dans le cas de mariage sous le régime de la communauté conventionnelle, les époux peuvent modifier la communauté légale par convention et convenir notamment qu'il sera dérogé aux règles concernant l'administration ([C. civ., art. 1497](#)).

**170**

*Dans le cas de mariage sous le régime de la séparation de biens, les époux conservant l'administration, la jouissance et la libre disposition de leurs biens personnels, chacun d'eux doit être imposé personnellement pour ses biens propres. S'agissant de séparation de biens judiciaire, le mari est fondé à demander une mutation de cote pour un immeuble faisant partie des propres de sa femme et à raison duquel il est resté imposé après que le jugement de séparation de biens soit devenu définitif (CE, décision du 9 janvier 1905, Lebon, p. 25).*

**Remarque :** La procédure de mutation de cote est supprimée depuis le 1<sup>er</sup> août 1994 et remplacée par la procédure de dégrèvement prévue à l'[article 1404 du CGI](#).

## **c. Régime de la séparation de biens**

---

**175**

Dans le cadre du régime de la séparation de biens, chacun des époux conserve l'administration, la jouissance et la libre disposition de ses biens personnels ([C. civ., art. 1536](#)). Chacun des époux est donc imposable sur ses biens propres.

Les biens sur lesquels aucun des époux ne peut justifier d'une propriété exclusive sont réputés leur appartenir indivisément, à chacun pour moitié ([C. civ., art. 1538](#)). Ils sont donc imposés comme des biens indivis ([II-B-1-a § 100](#)).

## **d. Régime de la participation aux acquêts**

---

**180**

Enfin, dans le cas de mariage sous le régime de participation aux acquêts, la situation des époux est, pendant la durée du mariage, celle d'époux séparés en biens ([C. civ., art. 1569](#)).

En conséquence, l'imposition des biens propres de chacun d'eux doit être établie comme dans le régime de séparation de biens.

## **e. Régime dotal**

---

## 190

La [loi n° 65-570 du 13 juillet 1965 portant réforme des régimes matrimoniaux](#) a supprimé le régime dotal, sous lequel le mari est imposable pour ses biens propres et pour les biens dotaux, la femme étant imposée pour les biens paraphernaux (non compris dans la dot).

Toutefois, les époux mariés sous ce régime avant le 1<sup>er</sup> février 1966, date d'entrée en vigueur de la loi précitée, continuent d'être régis par les stipulations de leur contrat et imposés dans les conditions rappelées par la loi n° 65-570 du 13 juillet 1965, lorsqu'ils n'ont pas demandé, dans le délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 65-570 du 13 juillet 1965, à se placer :

- soit sous le régime de la communauté légale ;
- soit sous le régime de la séparation de biens ([loi n° 65-570 du 13 juillet 1965, art. 11](#)).

## III. Imposition au nom de titulaires de droits spéciaux

### 200

Dans certains cas, l'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties est assurée au nom des titulaires de droits spéciaux.

#### A. Usufruit

---

### 210

Il convient de se reporter au [I § 10 du BOI-IF-TFB-10-20-20](#).

(220)

#### B. Emphytéose

---

### 230

Il convient de se reporter au [III-A § 30 et 40 du BOI-IF-TFB-10-20-20](#).

#### C. Le gage immobilier (anciennement « antichrèse »)

---

### 240

Il convient de se reporter au [II § 20 du BOI-IF-TFB-10-20-20](#).

#### D. Bail à construction

---

### 250

Il convient de se reporter au [IV § 50 et 60 du BOI-IF-TFB-10-20-20](#).

## **E. Autorisation d'occupation temporaire (AOT) constitutive d'un droit réel**

---

**260**

Il convient de se reporter au [XII § 210 à 310 du BOI-IF-TFB-10-20-20](#).

**(270 à 360)**

## **F. Bail à domaine congéable**

---

**370**

Le bail à convenant ou à domaine congéable, en usage dans certains départements (Côtes d'Armor, Finistère, Morbihan) est une forme particulière de louage par laquelle le bailleur ou « foncier » concède à un preneur appelé « tenuyer » ou « domanier » une terre nue moyennant le paiement d'une « rente convenancière » et de « commissions ». En cas de « congément » ou d'« expense », c'est-à-dire de cessation du bail par la volonté de l'une ou l'autre des parties, le « foncier » doit payer au « tenuyer » le prix des édifices et des superficies (bâtiments, arbres, etc.) élevés par ce dernier sur le sol ([code rural et de la pêche maritime \(C. rur.\)](#), art. L. 431-1 à C. rur., L. 431-23).

La répartition de l'impôt entre le « foncier » et le « tenuyer » a lieu dans des proportions très variables suivant les localités et les conventions intervenues entre les parties.

La propriété de la tenure étant divisée entre deux personnes dont les droits sont distincts, il s'ensuit que toutes deux sont contribuables.

Sur la matrice cadastrale, des comptes particuliers sont ouverts indiquant, à la suite du nom du propriétaire foncier, celui du « tenuyer » ; ce dernier acquitte la taxe foncière, sauf à retenir au foncier, sur la redevance convenancière, la portion de cette contribution relative à la redevance.

## **G. Sociétés immobilières en copropriétés - principe de la transparence fiscale**

---

**380**

Les sociétés ayant, en fait, pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles, ainsi divisés, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs ([CGI, art. 1655 ter](#)).

Il s'ensuit que les membres des sociétés immobilières de copropriété sont considérés comme propriétaires de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble correspondant à leurs droits sociaux et que la

taxe foncière doit être établie au nom de chaque associé pour la part qui lui revient ([CGI, art.1400, III](#)).

S'agissant d'immeubles non bâtis, les terrains constituant des dépendances d'ensemble immobilier soumises à la taxe foncière sur les propriétés non bâties font l'objet d'une imposition globale au nom des associés, l'article collectif pouvant être libellé par exemple sous la forme : « Les associés de la Société immobilière Y... à Z... ».

## H. Droit d'usage

---

### 390

Le droit d'usage est le droit de retirer les fruits ou d'occuper les lieux mais seulement pour ses besoins et ceux de sa famille.

Lorsque la propriété est grevée d'un droit d'usage, l'usager est tenu au paiement de la taxe foncière dans la proportion de sa jouissance ([C. civ., art. 635](#)).

Toutefois, il ne doit pas figurer au rôle pour la raison qu'il n'est pas débiteur direct du Trésor, mais seulement responsable vis-à-vis du propriétaire.

*Le droit limitatif d'usage et de jouissance sur des bois « crûs et à croître » ne peut en particulier, être assimilé à un droit d'usufruit au sens de l'article 1400 du CGI et les parcelles qui en sont grevées doivent, par suite, être imposées au nom de leur propriétaire ([CE, décision du 27 juin 1973, n° 87123, RJ, n° III, p. 110](#)).*

## I. Droits d'assec et d'évolage

---

### 400

Les étangs de la région des Dombes, dans le département de l'Ain, donnent généralement lieu à un démembrement de la propriété entre deux catégories distinctes de droits immobiliers, à savoir : le droit d'assec et le droit d'évolage. Ces droits appartiennent fréquemment à des propriétaires différents.

Les parcelles en nature d'étang sont soumises à un assolement, le plus souvent triennal : deux années d'évolage pendant lesquelles l'étang mis en eau est utilisé pour l'élevage du poisson, et une année d'assec au cours de laquelle les parcelles sont cultivées en céréales.

Chaque droit d'assec est cantonné sur une parcelle bien déterminée destinée à être mise en culture. En revanche, les titulaires du droit d'évolage ont vocation, chacun pour ce qui le concerne, à une quote-part, nécessairement indivise, du droit d'exploiter la totalité de l'étang lorsque ce dernier est mis en eau.

Aux termes de l'[article 1393 du CGI](#) et de l'[article 1400 du CGI](#), c'est la « propriété » qui constitue l'unité d'imposition ; chaque unité foncière doit donc faire l'objet d'une imposition unique, quel que soit le nombre des ayants droit.

L'application de ces dispositions et la nécessité d'assigner à chaque propriété une assise territoriale intangible ont conduit, pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, à ouvrir autant

de comptes à la matrice cadastrale qu'il existe de parcelles d'étang ou de groupes de parcelles sur lesquels s'exerce un droit d'assec distinct ; chacune des parcelles en cause figure donc à un seul compte, même dans le cas où le droit d'évolage n'appartient pas au titulaire du droit d'assec.

Chaque compte est libellé en fonction de la répartition du droit d'évolage, le titulaire du droit d'assec étant inscrit en premier lieu.

Dans le cas où pour une parcelle ou un groupe de parcelles sur lequel s'exerce un droit d'assec divis, il n'existe que deux titulaires du droit d'évolage indivis, le compte est libellé sous la forme : « M. X... à ..., M. Y... à ... et M. Z... à ... ».

Toutefois, si les titulaires du droit d'évolage indivis sont au nombre de trois (ou plus), le compte est libellé sous la forme : « M. X... à ... et anciens indivisaires ».

L'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties est alors établie au nom du titulaire du droit d'assec auquel il appartient de solliciter des titulaires du droit d'évolage afférent aux mêmes parcelles le remboursement de la part de taxe foncière leur incombant.

*Le Conseil d'État en rejetant les prétentions de requérants visant à obtenir la rectification des documents cadastraux de manière que les droits d'assec et d'évolage figurent à nouveau à des comptes distincts selon les errements en vigueur avant l'informatisation desdits documents, a considéré qu'un étang sur lequel s'exerce concurremment un droit d'assec et un droit d'évolage constitue bien une seule propriété dont la jouissance est répartie dans le temps entre les titulaires de ces deux droits.*

*Il s'agit d'une formule originale de répartition des attributs du droit de propriété et l'Administration fiscale n'a pas à rechercher la nature exacte des rapports juridiques existant entre les titulaires de droits réels sur une même unité foncière (CE, décision du 9 novembre 1977, n° 03803).*

## J. La fiducie

---

410

Il convient de se reporter au [XIII § 320 du BOI-IF-TFB-10-20-20](#).

## K. Forêts gérées par l'Office National des Forêts

---

420

L'Office national des forêts est le redevable de la taxe foncière afférente aux bois et forêts visés à l'[article L. 221-2 du code forestier \(C. for.\)](#) (CGI, art. 1400, V). Il s'agit des bois et forêts qui appartiennent à l'État, ou sur lesquels l'État a des droits de propriété indivis ([C. for., art. L. 211-1, I-1°](#)).

## IV. Cas particuliers

## A. Imposition en cas de divorce

---

**430**

En cas de divorce, les biens de communauté restent imposés au nom des deux époux ([II-B-3-a § 150](#)) jusqu'à la publication de l'acte liquidatif de la communauté.

## B. Contestation sur le droit de propriété

---

**440**

Lorsque la propriété d'un bien fait l'objet d'un litige et qu'il n'existe pas de motif d'attribution de la propriété apparente à l'un plutôt qu'à l'autre des revendiquants, ce bien est inscrit à un compte dont le libellé est analogue à celui d'une indivision. Cette situation est normalement appelée à se dénouer par un accord entre les intéressés ou par une décision de la juridiction civile.

**450**

Par contre, lorsqu'un contribuable demande que la taxe foncière afférente à une portion de parcelle inscrite par erreur, selon lui, au nom d'un tiers soit mutée à son nom, le litige soulève une question préjudicielle, touchant le droit de propriété, qui est de la compétence de l'autorité judiciaire.

Dès lors, l'attribution à la matrice cadastrale est maintenue au nom de l'actuel propriétaire apparent à moins que cette inscription ne résulte d'une erreur antérieure, dûment établie, imputable à l'administration. Les intéressés sont invités à faire trancher leur différend par la juridiction compétente et l'attribution de propriété est rectifiée, le cas échéant, dans la documentation cadastrale après publication au fichier immobilier de la décision judiciaire intervenue.

## C. Abandon de propriétés à la commune

---

### 1. Généralités

---

**460**

Les propriétaires de terres vaines et vagues, landes, bruyères et terrains habituellement inondés ou dévastés par les eaux peuvent s'affranchir de l'imposition à laquelle ces terrains sont soumis s'ils renoncent à ces propriétés au profit de la commune dans laquelle ils sont situés ([CGI, art. 1401](#)).

**470**

Cette possibilité de renonciation porte sur la propriété elle-même. Ainsi, en cas d'indivision, ce renoncement ne serait possible que si, par l'effet d'un partage préalable, les droits privatifs du renonçant sur une quote-part de l'immeuble en cause avaient été nettement délimités ou si tous les indivisaires renonçaient à leurs droits au profit de la commune.

**480**

*Ne peuvent, par ailleurs, faire l'objet d'un abandon à la commune, en vertu de l'article 1401 du CGI, que les terrains ne comportant aucun aménagement particulier de nature à les rendre propres à un usage agricole, industriel, commercial ou à des fins d'habitation. Ceci exclut, en particulier, du champ d'application de l'article 1401 du CGI des biens comportant principalement un canal et les ruines d'un moulin, alors même que ces installations se trouveraient, par défaut d'entretien, en état de délabrement et que, pour cette raison, les terrains attenants seraient parfois envahis par les eaux (CE, décision du 18 juin 1965, n° 58749, RO, p. 373).*

*De même, ne peut être abandonnée à la commune, une parcelle comportant des installations industrielles utilisées antérieurement à l'exploitation d'une carrière bien qu'elles soient par défaut d'entretien en mauvais état et en partie détruites et bien que, par suite, la parcelle ait été inondée (CE, décision du 27 novembre 1974, n° 86982 et n° 87085).*

## 490

La déclaration détaillée de l'abandon est faite par écrit, à la mairie de la commune, par le propriétaire ou par un fondé de pouvoir spécial.

La déclaration d'abandon opère transfert immédiat de la propriété de ces parcelles à la commune sans que celle-ci puisse s'y opposer. Cette déclaration n'ayant pas une forme authentique, elle ne peut être publiée en l'état. En conséquence, la procédure à mettre en œuvre est la suivante :

- lorsque l'abandon ne porte que sur une fraction de parcelle, et à défaut de production d'un document d'arpentage, un croquis foncier est dressé par le géomètre-cadastre et publié au service de la publicité foncière afin d'attribuer une référence cadastrale à la portion de territoire objet de la mutation ;
- lorsque l'abandon porte sur une ou plusieurs parcelles entières déjà inscrites au fichier immobilier, le service du cadastre établit en double exemplaire un procès-verbal comportant la désignation des parcelles à muter. Les deux exemplaires du procès-verbal, accompagnés d'une copie de la déclaration d'abandon, sont transmis au service de la publicité foncière pour publication ;
- lorsque la parcelle n'est pas inscrite au fichier immobilier, il n'est pas établi de procès-verbal. Dans cette situation, les parcelles abandonnées sont mutées au vu de la seule déclaration d'abandon.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [I-C-5 § 320 et 330 du BOI-CAD-MAJ-20-10](#).

## 2. Conséquences de l'abandon

### 500

L'abandon a pour conséquence de rendre redevable légale de la taxe foncière la commune bénéficiaire.

Les cotisations des terrains abandonnés comprises dans les rôles établis antérieurement à l'abandon restent toutefois à la charge du contribuable imposé. Pour les rôles postérieurs, la taxe foncière est supportée par la commune ([CGI, art. 1401, al. 3 et 4](#)).

## 510

Ainsi, le propriétaire qui abandonne des parcelles en cours d'année n'est affranchi d'impôt pour ces parcelles qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier suivant.

## 520

Les dispositions de l'article 1401 du CGI ne s'appliquent que dans le cas d'un abandon du terrain aux communes. Elles ne sauraient, par suite, être invoquées en vue d'un abandon à d'autres collectivités et notamment à des associations syndicales.

## 530

Cela étant, lorsqu'un contribuable est imposé à raison de parcelles incultes qui n'ont jamais été siennes et dont il ignore, malgré ses recherches, le nom du propriétaire réel, il peut obtenir le dégrèvement de la taxe foncière afférente à ces parcelles, dans les conditions prévues à l'[article 1404 du CGI](#), sans qu'il ne soit tenu de désigner le véritable propriétaire desdites parcelles.

# D. Biens sans maître

---

## 540

Les biens sans maître sont définis à l'[article 713 du C. civ.](#) et à l'[article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques \(CG3P\)](#). Il s'agit de biens autres que ceux issus d'une succession en déshérence et qui :

- soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.

Aux termes des dispositions de l'article 713 du C. civ., de l'[article L. 1123-3 du CG3P](#), la propriété de ces biens a vocation, en règle générale, à être attribuée à la commune ou, sur délibération de sa part, à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre dont elle est membre.

En cas de renonciation par la commune et, le cas échéant, par l'EPCI à fiscalité propre, la propriété du bien est transférée de plein droit dans le domaine de l'État. Toutefois, lorsque le bien est situé dans l'une des zones, définies à l'[article L. 322-1 du code de l'environnement](#), où le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est compétent, ce dernier ou, à défaut, le conservatoire régional d'espaces naturels peut demander que la propriété du bien lui soit transférée.

S'il s'agit de terrains cultivés, les biens sans maître sont imposés à la taxe foncière sur les propriétés non bâties au nom de l'exploitant qui en recueille les fruits.

**Remarque** : L'imposition à la taxe foncière étant une opération purement fiscale, elle ne peut, par elle-même, créer ou consacrer des droits quelconques sur un immeuble. Ainsi, dans le cas d'un terrain vacant et sans maître attribué pour l'assiette de la taxe foncière à l'exploitant actuel, le paiement de l'impôt ne peut être invoqué par l'assujéti que comme présomption de l'existence d'un droit de propriété. De sorte que si le véritable propriétaire se manifeste ou si l'immeuble est appréhendé par la commune au titre des biens sans maître, le possesseur du terrain n'a la possibilité de résister à l'action en revendication du propriétaire ou de la commune qu'en justifiant être devenu lui-même propriétaire par prescription acquisitive dans les conditions de droit commun.

## E. Biens non délimités

---

### 550

On entend par « biens non délimités » des immeubles sur lesquels plusieurs personnes ont des droits non indivis de propriété, mais dont le fractionnement n'a pu être opéré sur le plan cadastral, les propriétaires n'ayant pas été en mesure de fournir ou ayant négligé d'apporter au service les éléments permettant d'effectuer la division, même d'une façon approximative.

En pareil cas, un seul numéro de plan est attribué à l'ensemble de la masse confondue, mais les surfaces revenant à chacun des différents propriétaires sont déterminées au mieux pour l'assiette de la taxe foncière qui, au cas particulier, est établie au nom de chacun d'eux pour la part leur revenant.

Bien entendu, les propriétaires conservent toujours la faculté de provoquer à toute époque le cantonnement sur le plan cadastral des droits immobiliers correspondant aux indications de leur titre en produisant un document d'arpentage dans les conditions fixées par les articles 18 et 19 du [décret n° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre](#).

## F. Biens communaux

---

### 1. Généralités

---

#### 560

Les immeubles non bâtis connus sous le nom de « biens communaux » sont imposables au nom de la commune qui en acquitte les impôts tant qu'ils n'ont pas été partagés. C'est également à la commune qu'incombe le paiement de la taxe foncière relative aux marais et terres vaines et vagues qui n'ont aucun propriétaire particulier ([CGI, art. 1401, al. 5](#)).

### 2. Situation des terrains qui ne sont communs qu'à certaines portions des habitants d'une commune

---

#### 565

La taxe foncière à laquelle sont soumis les terrains communs à certaines portions des habitants d'une commune est acquittée par la section de commune telle que définie à l'[article L. 2411-1 du code général des collectivités territoriales \(CGCT\)](#), conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'[article 1401 du CGI](#).

La section de commune est une personne morale de droit public, laquelle est seule titulaire du droit de propriété sur les terrains qui ne sont communs qu'à certaines portions des habitants d'une

commune (CGCT, art. L. 2411-1). Elle est donc la redevable légale de la taxe foncière due au titre de ces terrains.

Le régime des sections de commune a été réformé par l'[article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2013-428 du 27 mai 2013 modernisant le régime des sections de commune](#). Ainsi, ces dernières ne sont les redevables légales de la taxe foncière que depuis les impositions dues au titre de 2014.

## G. Biens concédés - Chemins de fer

---

### 570

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.

### 580

Lorsque les terrains concédés sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la taxe est mise en recouvrement au nom du concédant qui est le véritable propriétaire. Il en est ainsi dans tous les cas et même lorsqu'une clause du cahier des charges de la concession dispose que tous les impôts et taxes afférents aux biens concédés sont à la charge du concessionnaire ([I § 40](#)).

Il s'agit là, en effet d'une clause contractuelle qui régit des rapports de droit privé entre autorité concédante et concessionnaire et qui ne peut avoir pour effet de faire échec au principe de l'imposition au nom du propriétaire ([CGI, art. 1400, I](#)). Pour éviter, à cet égard, toute difficulté, l'imposition est établie au nom de l'autorité concédante sans aucune référence au concessionnaire.

### 590

Un exception doit être faite cependant en ce qui concerne les concessions de chemins de fer et de tramways dont le cahier des charges type mettant l'impôt à la charge du concessionnaire a reçu la sanction législative.

L'autorité concédante n'est imposable, en pareil cas, que jusqu'à la remise de la ligne, si elle s'est engagée à exécuter elle-même les travaux, ou jusqu'à la cession des terrains, si le concessionnaire doit effectuer lui-même les travaux avec ou sans subvention de l'État.

Après la remise de la ligne ou la cession des terrains, le concessionnaire devient débiteur légal de l'impôt. Compte tenu du principe de l'annualité, l'autorité concédante demeure imposable jusqu'au 31 décembre de l'année au cours de laquelle la ligne a été remise ou les terrains ont été cédés.

En conséquence, les chemins de fer d'intérêt général concédés à la Société nationale des chemins de fer français (SNCF) ou à une autre compagnie concessionnaire sont inscrits sur les documents cadastraux à un compte ouvert au nom de la SNCF ou de la compagnie concessionnaire concernée.

Quant aux chemins de fer d'intérêt local et aux tramways, ils sont inscrits sur les documents cadastraux au nom de la collectivité concédante lorsqu'ils sont exploités en régie et au nom de la compagnie concessionnaire lorsqu'ils sont concédés.

## H. Vente d'immeuble sous condition résolutoire

---

600

La vente d'un immeuble non bâti sous condition résolutoire n'est pas de nature à empêcher l'acquéreur d'être considéré comme propriétaire et, par suite, d'être régulièrement imposé à la taxe foncière jusqu'à ce que la résolution de l'acte de cession de l'immeuble soit devenue effective.

*Selon la jurisprudence, lorsqu'une décision de justice passée en force de chose jugée a prononcé l'annulation ou la résolution d'un acte portant transfert de propriété d'un immeuble, l'acquéreur figurant dans l'acte ne peut plus être regardé comme propriétaire de l'immeuble au 1<sup>er</sup> janvier des années ayant suivi l'intervention de l'acte de transfert ultérieurement annulé ou résolu. L'acquéreur est en droit de demander la décharge de la taxe foncière au juge (CE, décision du 26 juillet 1991, n° 51086, Société d'étude et de réalisation de Port Deauville);*

Dans ces conditions, l'acquéreur peut demander le dégrèvement des cotisations de taxe foncière correspondantes dans les conditions prévues par l'[article 1404 du CGI](#) (BOI-IF-TFNB-50-10-10).

## I. Immeuble exproprié

---

610

La taxe foncière relative à un immeuble exproprié selon la procédure amiable ou judiciaire est due par la collectivité expropriante à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de l'acte (contrat de cession ou ordonnance d'expropriation) portant transfert de propriété.

Mais l'imposition n'est établie à son nom que si la mutation cadastrale a été faite à temps ([I § 30 du BOI-IF-TFNB-10-10](#)).