

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-50-10-30-08/06/2022

Date de publication : 08/06/2022

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Champ d'application et territorialité - Exonérations permanentes - Propriétés publiques - Absence de revenus

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers
Taxe foncière sur les propriétés bâties
Titre 1 : Champ d'application et territorialité
Chapitre 5 : Exonérations permanentes
Section 1 : Propriétés publiques
Sous-section 3 : Absence de revenus

Sommaire :

- I. La collectivité propriétaire utilise elle-même l'immeuble
- II. La collectivité propriétaire n'utilise pas elle-même l'immeuble
 - A. Perception d'une rémunération même symbolique par la collectivité propriétaire
 - B. Immeubles incorporés gratuitement dans le domaine de la personne publique
 - 1. Collectivités publiques concernées
 - 2. Immeubles concernés
 - a. Existence d'une convention
 - b. Existence dans la convention d'une clause prévoyant que l'immeuble est incorporé gratuitement au domaine de la collectivité publique
 - 3. Durée de l'imposition
 - a. Point de départ de la période d'imposition
 - b. Fin de la période d'imposition
- III. Solutions diverses
 - A. Aéroport civil de l'État et aérodromes
 - B. Caisses de crédit municipal
 - C. Colonies de vacances
 - 1. Propriétés publiques affectées à un usage de colonie de vacances par les communes
 - 2. Propriétés publiques affectées à usage de colonies de vacances par les caisses des écoles
 - D. Dépendances d'un bâtiment affecté à un service public
 - E. Établissements hospitaliers
 - F. Halles et marchés

G. Gendarmerie

H. Résidences universitaires gérées par les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires

I. Terrain supportant une construction

IV. Exercice d'une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque

Actualité liée : 08/06/2022 : IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Adaptation de l'exonération permanente de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) consécutivement au transfert aux communes de la part départementale de TFPB - Exercice d'une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque ayant pour support certains immeubles exonérés de la TFPB en application de l'article 1382 du CGI - Exonération en faveur des groupements de coopération sanitaire (loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, art. 129, 169 et 171 et loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 16)

1

Les propriétés publiques affectées à un service public ou d'utilité générale ne sont exonérées de la taxe foncière des propriétés bâties (TFPB) qu'autant qu'elles sont improductives de revenus ([code général des impôts \[CGI\]](#), art. 1382,1°).

10

Cette condition s'apprécie toujours au regard de la personne publique propriétaire de l'immeuble.

Voir en ce sens : CE, décision du 17 mai 1997, n° 172318, Commune de Mont-les-Neufchâteau et CE, décision du 24 novembre 2010, n° 323982 et 323983, Association Lehugeur-Lelièvre.

20

Par ailleurs, le dernier alinéa du 1° de l'article 1382 du CGI prévoit l'imposition des immeubles incorporés gratuitement au domaine de l'État, des collectivités locales ou des établissements publics en vertu d'une convention, jusqu'à l'expiration de celle-ci.

L'appréciation de la réalisation de la condition d'improductivité s'effectue selon les règles suivantes.

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

30

Il faut admettre qu'il y a productivité de revenus quand la collectivité exerce dans l'immeuble une activité lucrative de nature agricole, industrielle ou commerciale.

40

Toutefois, à titre de règle pratique, il convient d'assimiler à des propriétés improductives de revenus celles où s'exerce une activité susceptible d'être exonérée de la cotisation foncière des entreprises en application du 1° de l'[article 1449 du CGI](#), c'est-à-dire revêtant un caractère essentiellement culturel, éducatif, sanitaire, social, sportif ou touristique.

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

(50)

A. Perception d'une rémunération même symbolique par la collectivité propriétaire

60

Lorsque l'immeuble n'est pas utilisé par la collectivité publique propriétaire, il est considéré comme étant productif de revenus dès lors que la mise à disposition s'accompagne d'une rémunération, même si cette rémunération est symbolique ou insuffisante pour couvrir les dépenses.

Conformément au 1° de l'article 1382 du code général des impôts, les immeubles appartenant notamment à une commune sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties à la double condition qu'ils soient affectés à un service public ou d'intérêt général et qu'ils ne soient pas productifs de revenus. Cette seconde condition s'apprécie au regard du propriétaire. Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, les immeubles qui ne sont pas utilisés par la collectivité propriétaire elle-même sont considérés comme productifs de revenus dès lors que la mise à disposition s'accompagne d'une rémunération même si cette rémunération est symbolique ou insuffisante pour couvrir les dépenses engagées. La condition de productivité de revenus est appréciée par l'administration, sous le contrôle du juge de l'impôt au vu de l'analyse des contrats conclus par la collectivité propriétaire ([RM Esneu, n° 30990, JO Sénat du 26 juillet 2001, p. 2450](#)).

Lorsqu'un contrat de concession du domaine public stipule que la mise à disposition de l'exploitant des terrains du domaine public aura pour contrepartie le versement d'une redevance domaniale de 100 F, il s'ensuit que les immeubles dont il s'agit sont productifs de revenus au sens des dispositions de l'article 1382-1° du CGI et qu'ils ne peuvent bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue par ces dispositions ([CE, décision du 16 novembre 1988, n° 47685, 47741, Commune d'Arcachon](#)).

B. Immeubles incorporés gratuitement dans le domaine de la personne publique

70

Le dernier alinéa du 1° de l'[article 1382 du CGI](#) prévoit que les immeubles 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.

Ce texte est sans incidence sur le régime d'imposition aux taxes foncières des autres immeubles de l'État ou des collectivités locales.

80

Ainsi, lorsque 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 être regardées comme productives de revenus et imposables à la taxe foncière.

Remarque 1 : Il est précisé que la clause de retour gratuit est généralement assortie du transfert au concessionnaire de tout ou partie des charges foncières (grosses réparations, assurances, impôts fonciers) incombant normalement à la collectivité propriétaire.

Remarque 2 : Le dernier alinéa du 1° de l'article 1382 du CGI permet de déterminer le redevable de la TFPB en l'absence de dispositions expresses.

1. Collectivités publiques concernées

90

Les collectivités publiques suivantes sont concernées par le dernier alinéa du 1° de l'[article 1382 du CGI](#) :

1° L'État ;

2° Les collectivités territoriales (régions, départements, communes), les collectivités à statut particulier (métropole de Lyon, Ville de Paris, Collectivité territoriale de Corse), et leurs groupements (syndicats de communes, communauté de communes, communautés urbaines, communautés d'agglomération, métropoles, syndicats mixtes) ;

3° Les établissements publics qui sont susceptibles de bénéficier de l'exonération de taxe foncière prévue au 1° de l'article 1382 du CGI, c'est-à-dire les établissements publics scientifiques, d'enseignement ou d'assistance ([II-A § 393 à 435 du BOI-IF-TFB-10-50-10-10](#)) ;

4° Les groupements de coopération sanitaire dotés de la personnalité morale de droit public mentionnés au I de l'[article L. 6133-3 du code de la santé publique \(CSP\)](#), pour les immeubles occupés par les établissements publics de santé mentionnés à l'[article L. 6141-1 du CSP](#), affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus au regard de ces groupements ([II-C § 481 à 487 du BOI-IF-TFB-10-50-10-10](#)).

2. Immeubles concernés

100

L'exonération de taxe foncière prévue au 1° de l'[article 1382 du CGI](#) ne peut être appliquée qu'aux immeubles dont les collectivités publiques ci-dessus énumérées sont propriétaires.

110

Le dernier alinéa du 1° de l'article 1382 du CGI s'applique si l'acquisition de la propriété résulte d'une convention et est consentie à titre gratuit. Le fait que les immeubles soient affectés à un service public

ou d'utilité générale ne fait pas obstacle à l'application de cet alinéa.

a. Existence d'une convention

120

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

130

Les immeubles incorporés gratuitement au domaine des collectivités publiques concernées en vertu d'un acte unilatéral (autorisation d'occupation temporaire, permission de voirie, par exemple) n'entrent pas dans le champ d'application de la mesure. Les immeubles édifiés par le permissionnaire restent imposés dans les conditions exposées au [XI § 190 et suivants du BOI-IF-TFB-10-20-20](#).

b. Existence dans la convention d'une clause prévoyant que l'immeuble est incorporé gratuitement au domaine de la collectivité publique

140

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 de leur construction ;
- 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 ou de leur construction.

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

150

Le dernier alinéa du 1° de l'[article 1382 du CGI](#) ne trouve pas à s'appliquer 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 ([X-A § 150 du BOI-IF-TFB-10-20-20](#)).

160

En revanche, cet article 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 ainsi qu'aux constructions édifiées sur ces terrains ([III-I § 300](#)).

3. Durée de l'imposition

a. Point de départ de la période d'imposition

170

Il 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 sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 1383 du CGI, de l'article 1403 du CGI et de l'article 1404 du CGI.

b. Fin de la période d'imposition

180

Les immeubles visés par le dernier alinéa du 1° de l'article 1382 du CGI 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.

Remarque : Le dernier alinéa du 1° de l'article 1382 du CGI s'appliquerait bien entendu aux immeubles acquis ou créés dans le cadre de la nouvelle convention.

190

Il n'est pas mis fin à l'imposition lorsque la convention est prorogée par avenant.

III. Solutions diverses

A. Aéroport civil de l'État et aérodromes

200

Si les dépendances d'un aéroport de l'État qui sont affectées à l'armée de l'air et à des services administratifs civils (postes, douanes...) ne sont pas passibles de la taxe foncière, il n'en est pas de même de l'aire d'atterrissage et des autres installations de l'aéroport, qui ne peuvent bénéficier de l'exonération de taxe : en effet, bien qu'affecté à un usage public, l'aéroport, dans son ensemble, ne peut être regardé comme non productif de revenus au sens de la législation, dès lors que l'aire d'atterrissage et les abris édifiés par l'État donnent lieu à la perception de taxes d'atterrissage et de taxes d'abri et que l'établissement d'installations par les entreprises privées implique le paiement de redevances (CE, décision du 8 mai 1936, Commune de Dugny, RO, 6442).

210

Par ailleurs les aérodromes militaires bénéficient de l'exonération permanente de taxe foncière, à l'exception des arsenaux et usines mécaniques de l'État qui peuvent exister dans leur périmètre.

220

Les aérodromes à usage restreint bénéficient de la même exonération lorsqu'ils appartiennent à des collectivités publiques ou à des établissements publics et que, eu égard à leurs conditions de gestion,

ils peuvent être considérés comme affectés à un service public ou d'utilité générale et improductifs de revenus.

B. Caisses de crédit municipal

230

Ces caisses, régies par les dispositions de l'[article L. 514-1 du code monétaire et financier \(CoMoFi\)](#) à l'[article L. 514-4 du CoMoFi](#), sont des établissements publics communaux de crédit et d'aide sociale.

Elles ont notamment pour mission de combattre l'usure par l'octroi de prêts sur gages corporels dont elles ont le monopole. Elles peuvent réaliser toutes opérations avec les établissements de crédit, recevoir des fonds des personnes physiques et des personnes morales, mettre à la disposition de ces personnes des moyens de paiement.

Cela étant, dans la mesure où l'exercice d'une activité lucrative rend les immeubles dans lesquels s'exerce l'activité des caisses de crédit municipal productifs de revenus, ceux-ci ne peuvent pas bénéficier de l'exonération de TFPB prévue au 1° de l'[article 1382 du CGI](#).

C. Colonies de vacances

1. Propriétés publiques affectées à un usage de colonie de vacances par les communes

240

Dans une décision du 25 octobre 1954 (commune de la Garenne-Colombes), le Conseil d'État a jugé qu'une propriété communale utilisée comme colonie de vacances est affectée à un service d'utilité générale et improductive de revenus dès lors que, d'une part, la commune ne vend aucun produit provenant de sa propriété et que, d'autre part, elle ne reçoit, à titre de participation des familles ou de subventions pour l'organisation de la colonie de vacances, que des sommes très inférieures aux seules dépenses de nourriture, de transport et de surveillance des enfants qui y sont hébergés.

Il convient donc d'exonérer à titre permanent de la TFPB tout immeuble appartenant à une commune et affecté par celle-ci à usage de colonie de vacances lorsque, eu égard aux modalités de fonctionnement, cet immeuble est susceptible d'être considéré, compte tenu des précisions données ci-dessus, comme improductif de revenus.

2. Propriétés publiques affectées à usage de colonies de vacances par les caisses des écoles

250

Les caisses des écoles sont des établissements publics communaux qui, en raison de leur objet et de leurs activités, jouent un rôle à la fois dans le domaine de l'enseignement et dans celui de l'assistance. Il a paru possible, dans ces conditions, de leur reconnaître le caractère d'établissement public d'enseignement et d'assistance.

Par suite, lorsqu'un immeuble, propriété d'une caisse des écoles, est entièrement affecté à usage de colonie de vacances par celle-ci et peut-être considéré comme improductif de revenus conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, il convient d'exonérer cet immeuble de la TFPB pour la totalité de ses locaux.

D. Dépendances d'un bâtiment affecté à un service public

260

Sont imposables les dépendances d'un bâtiment public aménagées en vue d'être louées à des commerçants comme entrepôts ou magasins (CE, décision du 17 juin 1910, Université de Dijon, RO, 4346).

E. Établissements hospitaliers

270

Dès lors qu'ils appartiennent à une collectivité publique, ils sont toujours exonérés (CE, décision du 20 mai 1904, Asiles départementaux d'aliénés de Saint-Yon et de Quatre-Mares, RO, 3955 et CE, 14 décembre 1928, Administration générale de l'Assistance publique à Paris, RO, 5244).

F. Halles et marchés

280

Les édifices affectés aux halles et marchés appartenant aux communes sont passibles de la taxe foncière lorsqu'ils sont productifs de revenu (CE, décision du 20 novembre 1956, ville de Versailles, et CE, décision du 11 février 1857, Ville de Mortagne RO, 383).

Un édifice communal servant de halle aux grains et dans lequel sont perçus des droits de place, de pesage et de mesurage, est imposable à la taxe foncière (CE, décision du 20 septembre 1865, Commune de Saint-Gaudens, RO, 1718).

Les bâtiments des marchés d'intérêt national sont imposables à la TFPB.

G. Gendarmerie

RM Girard, n° 4130, JO AN 27 octobre 2003, p. 8200

Extrait de la question : M. Claude Girard appelle l'attention sur la législation fiscale relative aux constructions de gendarmerie par les communes ; en effet, l'acte pour une commune de construire un bâtiment servant à abriter une brigade de gendarmerie (locaux techniques, réception du public et bâtiments à usage d'habitation) est perçu par l'administration fiscale comme une opération lucrative pour la commune, dans la mesure où celle-ci va percevoir des loyers en

contrepartie de l'occupation de la gendarmerie.

Extrait de la réponse : Les propriétés appartenant aux communes sont, en application des articles 1382 (1°) et 1394 (2°) du CGI, exonérées des taxes foncières lorsqu'elles sont affectées à un service public ou d'utilité générale et ne sont pas productives de revenus. Ces conditions d'exonération, qui s'apprécient au regard du propriétaire de l'immeuble, sont cumulatives. Dès lors que les communes perçoivent un loyer en contrepartie de l'occupation de la gendarmerie, la condition de l'improductivité de revenus n'est pas remplie. Les communes ne peuvent par conséquent bénéficier des exonérations de taxes foncières susvisées.

H. Résidences universitaires gérées par les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires

290

Ces immeubles doivent être regardés comme improductifs de revenus dès lors que, s'ils appartiennent à l'État, celui-ci ne perçoit pas de loyer et que, s'ils sont la propriété d'un centre régional des œuvres universitaires et scolaires, les loyers et les prix des repas payés par les étudiants ne suffisent pas à compenser les dépenses de fonctionnement qui ne peuvent être couvertes que grâce aux subventions versées par l'État.

Dans ces conditions, les résidences universitaires doivent bénéficier de l'exonération, les autres conditions étant, par ailleurs, remplies ([BOI-IF-TFB-10-50-10-10](#) et [BOI-IF-TFB-10-50-10-20](#)).

I. Terrain supportant une construction

300

Lorsqu'un terrain acquis par l'État, une collectivité territoriale ou un établissement public regroupant des collectivités territoriales, pour la réalisation d'un ouvrage déclaré d'utilité publique et destiné au fonctionnement d'un service public supporte une construction, cette dernière doit être exonérée de TFPB si elle n'est pas productive de revenus (voir toutefois [II-B-2-b § 140 et suivants](#)).

De même, les constructions situées sur un terrain acquis par un établissement public d'assistance, d'enseignement ou scientifique pour la réalisation d'un ouvrage déclaré d'utilité publique et destiné au fonctionnement d'un service public ou d'utilité générale sont exonérées de TFPB si elles ne sont pas productives de revenus.

(310)

IV. Exercice d'une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque

320

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'[article 1382 du CGI](#), l'exercice d'une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque ayant pour support un immeuble ayant le caractère de propriété publique n'est pas de nature à remettre en cause l'improductivité de revenus de cet immeuble ([BOI-IF-TFB-10-50-10-10](#)).

330

En particulier, les circonstances que l'activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque soit lucrative ou que la mise à disposition d'une partie de l'immeuble pour les installations de production s'accompagne d'une rémunération ne font pas obstacle à l'application de l'exonération.