

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

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

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 -
Modalités particulières d'évaluation**

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 2 : Modalités particulières d'évaluation

Sommaire :

- I. Vignes
 - A. Détermination du rendement moyen des vignes
 - B. Prix des vins à la production
 - C. Frais à déduire du produit brut pour obtenir le produit net
- II. Bois
 - A. Détermination des rendements-matières par hectare
 - B. Prix des bois à retenir
 - C. Pourcentage de frais à déduire du produit brut pour obtenir le produit net de chaque nature de bois
- III. Carrières, ardoisières, sablières, tourbières, minières, etc
- IV. Étangs
- V. Canaux non navigables et dépendances ; canalisations d'adduction d'eau
- VI. Terrains à bâtir
- VII. Rues privées
- VIII. Parcs et terrains d'agrément
- IX. Chemins de fer et canaux de navigation
- X. Sols, cours et dépendances des propriétés bâties
- XI. Propriétés louées pour l'exercice de la chasse
 - A. Champ d'application du dispositif d'évaluation
 - 1. Nature du bien
 - 2. Statut juridique du bien
 - 3. Conditions de disposition du droit de chasse attaché au bien

B. Modalités pratiques de l'évaluation

1. Élaboration de tarifs de référence régionaux au 1er janvier 1961
 - a. Préparation des projets de tarifs de référence
 - b. Complètement des tarifs modèles LXXXIV (G) et LXXXIV (B) de la première révision quinquennale
2. Établissement par commune d'un projet de tarif des évaluations au 1er janvier 1961
 - a. Objet de l'opération
 - b. Formation du projet de tarif
 - c. Rédaction du projet de tarif
 - d. Déroulement des travaux
3. Travaux en commune
 - a. Complètement de l'inventaire des locations de chasse dans la commune
 - b. Classement des parcelles faisant l'objet d'une location de chasse
 - c. Mise au point du tarif majoré
4. Travaux terminaux
 - a. Natures de culture évaluées à partir des baux (terres, landes, étangs)
 - b. Nature de culture évaluée par voie d'appréciation directe (bois)
 - c. Procédure de fixation définitive du coefficient

1

Les règles générales exposées au [BOI-IF-TFNB-20-10-20-10](#) ne sont pas applicables aux vignes, aux bois, aux carrières, ardoisières, sablières, etc., aux terrains à bâtir, aux terrains d'agrément, aux chemins de fer et canaux de navigation, aux étangs ainsi qu'aux canaux non navigables et canalisations d'adduction d'eau.

I. Vignes

10

L'instruction ministérielle du 31 décembre 1908 (cf. [BOI-ANX-000248](#)) n'a prévu aucun mode particulier d'évaluation en ce qui concerne les vignes. Il s'ensuit que ces propriétés doivent être évaluées dans les conditions de droit commun.

20

Mais l'absence généralisée d'actes de location normaux et les difficultés auxquelles se heurteraient les évaluations par comparaison ou par application d'un taux d'intérêt à la valeur vénale conduisent à retenir comme méthode de base celle de l'évaluation directe.

Aussi bien, dans un souci d'homogénéité la Commission interministérielle chargée de l'étude du mode de détermination du revenu cadastral créée par [arrêté du 15 avril 1955](#) a-t-elle recommandé de se conformer au procédé suivant:

- produit brut (P) = prix moyen de l'hectolitre x rendement moyen à l'hectare des 5 dernières années ;
- frais à déduire (F) = à estimer en pourcentage du produit brut ;
- valeur locative = (P-F) / 2.

30

Par ailleurs, l'administration estime ne pas devoir s'opposer à l'utilisation, à titre de moyen de contrôle, du procédé dit du « tiers franc » ou de tous autres procédés analogues lorsqu'ils sont pratiqués dans la région, pour déterminer le montant des locations de vignes. De même, elle admet que les valeurs locatives obtenues soient comparées, le cas échéant, à celles que ferait ressortir l'application des arrêtés préfectoraux relatifs au fermage des vignes ou qui résultent des stipulations d'actes de location normaux.

40

Pour l'établissement du tarif d'évaluation des vignes, la méthode de base qui vient d'être indiquée, conduit à déterminer :

- le rendement moyen des vignes ;
- le prix des vins à la production ;
- les frais à déduire du produit brut pour obtenir le produit net.

A. Détermination du rendement moyen des vignes

50

Le rendement moyen des vignes est déterminé en fonction des résultats des cinq dernières récoltes ayant précédé la date de référence de l'évaluation.

60

Une distinction est faite entre les vignes produisant des vins de consommation courante, des vins délimités de qualité supérieure et celles produisant des vins à appellation d'origine contrôlée.

Pour les premières, il convient de déterminer un rendement moyen régional. Par contre, eu égard à leurs caractéristiques propres, les rendements moyens des secondes doivent généralement être appréciés par cru, par cépage ou appellation.

70

Le rendement moyen est égal au quotient de la production des vignes considérées pendant la période de référence par la superficie des vignes correspondante.

Pour tenir compte du fait que les jeunes vignes non encore productives reçoivent une évaluation au même taux que les vignes en plein rendement, la superficie des vignes en production à retenir pour le calcul du rendement moyen est majorée forfaitairement dans une proportion convenable.

B. Prix des vins à la production

80

Le prix des vins à prendre en considération pour le calcul du produit brut de chaque catégorie de vigne est égal, en principe, à la moyenne des cours à la production durant les douze mois qui précèdent la date de référence retenue pour l'évaluation.

90

Ces cours doivent être recherchés, en premier lieu, dans les arrêtés préfectoraux visés au [BOI-IF-TFNB-20-10-20-10-I-B § 140](#) lorsque le vin figure au nombre des denrées agricoles de référence servant de base au calcul du prix des baux ([code rural et de la pêche maritime](#), art. L411-11). À défaut, ou subsidiairement, ces renseignements sont tirés des cotations officielles des places du Midi (Nîmes, Béziers, Montpellier, Narbonne et Perpignan) pour ce qui est des vins autres que les vins à appellation d'origine contrôlée et des diverses mercuriales régionales ou locales, généralement publiées dans la presse pour ces derniers. Le cours moyen à la production ainsi constaté est, le cas échéant, corrigé pour tenir compte de l'incidence des mesures de régularisation du marché viticole sur la rémunération moyenne brute des viticulteurs. À cet effet, on détermine un pourcentage moyen de réfaction à faire subir, éventuellement, au prix moyen constaté pour obtenir le prix moyen pondéré réellement acquis au producteur.

C. Frais à déduire du produit brut pour obtenir le produit net

100

La déduction à appliquer pour obtenir le produit net - de l'ordre de 80 % pour les deux premières révisions quinquennales - couvre des frais déductibles. Elle correspond notamment aux frais de culture et de récolte, à l'amortissement de la plantation et du matériel vinicole.

II. Bois

110

La valeur locative cadastrale des bois est déduite de leur produit réel (voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 26 ; cf. [BOI-ANX-000248](#)) tant en ce qui concerne les bois ordinaires, dont l'exploitation se fait à de courtes révolutions, qu'en ce qui touche les bois futaies d'essences diverses exploités à des âges beaucoup plus avancés.

Chaque nature de bois existant dans la commune fait l'objet d'une classification distincte (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-10-20-I § 70](#)) et il est établi un tarif spécial pour chacune d'elles. Voir, en outre, le cas particulier des bois faisant l'objet de locations de chasse à [BOI-IF-TFNB-20-10-10-20-II-C-9](#).

120

Le produit net réel des propriétés forestières est obtenu, dans chaque commune, en retranchant du produit brut moyen les frais d'entretien, de gestion, de garde, d'assurance et de repeuplement.

Quant au produit brut moyen annuel par nature de bois, il est déterminé en recherchant le rendement-matière - c'est-à-dire la quantité de bois normalement produite par hectare et par an (accroissement normal annuel) - et en faisant ensuite application à cette quantité d'un prix moyen unitaire.

Il n'y a lieu de tenir compte, pour le calcul du revenu brut que du seul produit des coupes de bois, à l'exclusion des autres produits (résine, fruits divers, etc.) qui sont pour la majeure partie et sans qu'une discrimination soit généralement possible, assujettis à l'impôt sur le revenu (catégorie des bénéfices agricoles).

130

La valeur locative cadastrale est obtenue en opérant sur le produit net (produit brut - frais déductibles) une déduction représentative des éléments (bénéfice agricole notamment) étrangers à la rente du sol. Lors des deux révisions quinquennales mises en application dans les rôles de 1963 et 1974, la déduction appliquée ressortait à 10 % du produit net.

140

Dans les communes où la contenance des bois est peu importante et où, par suite, les éléments d'appréciation directe font défaut, le revenu moyen à l'hectare des terrains boisés est déterminé par comparaison avec celui des autres natures de culture (voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 26 ; cf. [BOI-ANNX-000248](#)).

150

Les modalités pratiques de détermination du produit net moyen visé au **II § 120** appellent les précisions ci-après.

A. Détermination des rendements-matières par hectare

160

Les recherches portent sur chaque nature de bois ou type de forêt (futaies feuillues, futaies de résineux, taillis sous futaie, peupleraies, etc.) existant.

Les rendements-matières sont, pour chaque nature de bois, calculés sur la base des périodes de révolution qui y sont généralement observées.

On détermine les rendements-matières par hectare en distinguant, le cas échéant, les produits par catégorie : bois d'oeuvre, bois d'industrie toutes catégories (bois de mine, bois de papeterie, etc.), bois de feu.

170

La source des renseignements utilisée à cet effet est constituée par la documentation de la direction départementale des territoires (anciennement direction départementale de l'Agriculture - service des forêts).

En ce qui concerne les forêts privées, les rendements moyens sont efficacement calculés à partir des «Tables de Daubrée» modifiées et complétées par les données plus récentes du «Recensement des ressources françaises en bois de papeterie» publié par M. Allouard.

B. Prix des bois à retenir

180

Ils sont tirés des résultats des adjudications publiques de l'automne précédant la date de référence fixée pour l'évaluation. Il s'agit de prix moyens ou, le cas échéant, de prix encadrants tenant compte des différences parfois sensibles constatées entre les valeurs marchandes des produits groupés sous une même dénomination (bois d'œuvre, bois d'industrie, etc.).

C. Pourcentage de frais à déduire du produit brut pour obtenir le produit net de chaque nature de bois

190

Le pourcentage de frais moyen applicable au produit brut de chaque nature de bois se situe, en principe, à l'intérieur de pourcentages encadrants applicables à chaque nature de bois rencontrée dans la région forestière considérée (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-20-30-II-C](#)). Ces pourcentages se situent à l'intérieur de fourchettes ci-après fixées sur le plan national (Pourcentages encadrants de frais appliqués pour la seconde révision quinquennale des évaluations foncières des propriétés non bâties). Ils doivent correspondre à l'importance des frais (gardiennage, clôture, entretien, etc.) réellement assumés en moyenne par les propriétaires forestiers sylviculteurs dans le cadre de chaque commune.

Nature du bois	Pourcentage de frais applicable au produit brut	
	Minimal	Maximal
Taillis simples	20	40
Taillis sous futaie	35	55
Futaies feuillues	35	45
Futaies résineuses (généralité)	35	60
Futaies résineuses des Landes	35	80
Forêts résineuses et chênes-lièges de la zone méditerranéenne	35	75
Peupleraies (200 arbres minimum à l'hectare)	35	60

III. Carrières, ardoisières, sablières, tourbières, minières, etc

200

Les bénéfices industriels ou commerciaux provenant des carrières, ardoisières, sablières, tourbières, minières, etc., en exploitation ne pouvant être assimilés aux revenus foncières, on ne doit pas les faire entrer en ligne de compte dans l'évaluation de ces propriétés. Les terrains affectés à ces exploitations ne sont évalués qu'en raison du loyer réel dont ils seraient susceptibles s'ils étaient cultivés normalement, abstraction faite de la plus-value afférente à leur affectation spéciale (Voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 27, cf. [BOI-ANX-000248](#)).

210

De ce fait, la valeur locative cadastrale des biens de l'espèce est réglée sur le pied des terrains qui les bordent et à raison de l'espace occupé.

IV. Étangs

220

À défaut d'actes de location, le revenu imposable des étangs est évalué en appliquant à leur valeur vénale le taux net moyen d'intérêt des placements immobiliers de la commune. La partie de l'étang dite « queue de l'étang » est en principe comprise dans la superficie totale de l'étang pour le calcul du revenu par hectare. Cependant, lorsqu'elle est affermée séparément, soit comme pâture, soit pour y faucher des grosses herbes, elle doit être estimée distinctement de la surface en eau. Voir en ce qui concerne les étangs faisant l'objet d'une location de chasse : [BOI-IF-TFNB-20-10-10-20-II-C-9](#).

V. Canaux non navigables et dépendances ; canalisations d'adduction d'eau

230

Les canaux non navigables, destinés à conduire les eaux à des moulins et autres usines ou à les détourner pour l'irrigation, sont évalués à raison de l'espace qu'ils occupent et sur le pied des terres qui les bordent.

Il en est ainsi des terrains acquis et employés par des communes non rurales pour l'établissement de canalisations d'adduction d'eau productives de revenus et, par suite, passibles de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-10-40-II-B-3](#)).

VI. Terrains à bâtir

240

Les terrains à bâtir, dans les communes où il existe des immeubles de cette catégorie, sont à défaut d'actes de location, évalués en appliquant à leur valeur vénale le taux net moyen d'intérêt des placements en immeubles non bâtis dans la commune (voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art 28 ; cf. [BOI-ANNX-000248](#)).

La valeur vénale à retenir pour chaque classe de référence est une valeur vénale moyenne, laquelle doit exprimer la valeur vénale normale du plus grand nombre de terrains compris dans cette classe, abstraction faite, par conséquent des valeurs vénales à caractère spéculatif.

Pratiquement, cette valeur vénale moyenne doit se rapprocher sensiblement de celle qui serait attribuée aux parcelles-types caractérisant, dans un certain nombre de communes judicieusement choisies, la classe communale rattachée à la classe de la classification générale.

VII. Rues privées

250

Les règles applicables aux terrains à bâtir sont applicables aux rues privées quand elles sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, c'est-à-dire lorsque les conditions dans lesquelles elles sont établies ne sont pas de nature à leur conférer le caractère de dépendance directe et indispensable des bâtiments qu'elles bordent. Elles sont rangées dans la même catégorie de nature de propriété que les terrains à bâtir.

260

Cas particulier : chemins d'exploitation créés à l'occasion du remembrement.

Les chemins d'exploitation créés à l'occasion des opérations de remembrement sont compris dans le dixième groupe de natures de culture où ils forment, eu égard à leur situation particulière, une classe spéciale (cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-10-20-II-B](#)).

Par mesure de simplification, une décision ministérielle a prévu l'application aux dits chemins du tarif de la dernière classe des terres labourables de la commune ou, s'il est inférieur, de celui de la dernière classe des prés. Notons toutefois qu'ils sont expressément exonérés de taxe foncière sur les propriétés non bâties ([article 1394-1° du code général des impôts \(CGI\)](#)).

VIII. Parcs et terrains d'agrément

270

La valeur locative des parcs, pièces d'eau, avenues et autres terrains enlevés à la culture pour le pur agrément et ne faisant pas l'objet de location est déterminée en fonction de la valeur vénale de ces propriétés (voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 29 ; cf. [BOI-ANX-000248](#)).

À défaut d'actes translatifs, fournissant des chiffres correspondant à la valeur vénale réelle des terrains dont il s'agit en nombre suffisant, l'Administration a été conduite à préconiser l'évaluation des biens de l'espèce par comparaison avec d'autres natures de culture rencontrées dans la commune.

280

Pour l'exécution des deux révisions quinquennales des évaluations foncières des propriétés non bâties, les rattachements suivants ont été appliqués.

Groupe de natures de culture ou de propriété	Classification	Classement	Valeur locative cadastrale
11	Terrains d'agrément proprement dits.	1 ^{re}	Tarif double de celui des meilleurs jardins potagers de la commune ou tarif de la 3 ^e classe ci-dessous si celui-ci est supérieur.
		2 ^e	Même tarif que celui des meilleurs jardins potagers ou tarif de la 4 ^e classe si celui-ci est supérieur.
	Terrains de sport.	3 ^e	Tarif double de celui des meilleurs prés ou, à défaut, des meilleurs terres labourables de la commune.
		4 ^e	Même tarif que celui des meilleurs prés ou, à défaut, des meilleures terres labourables de la commune.
	Terrains de chasse.	5 ^e	Même tarif que celui de la 1 ^{re} classe.
		6 ^e	Même tarif que celui de la 2 ^e classe.
	Terrains de camping.	7 ^e	Tarif égal aux 3/4 de celui de la 6 ^e classe.
		8 ^e	Même tarif que celui de la 3 ^e classe.
	Dépendances de monument historique.	9 ^e	Même tarif que celui de la 4 ^e classe.
		10 ^e	Même tarif que celui des meilleurs jardins potagers de la commune.
	Dépendances d'ensemble immobilier.	11 ^e	Tarif égal aux 3/4 de celui de la 10 ^e classe.
		12 ^e	Tarif égal aux 3/4 de celui de la 1 ^{re} classe.
		13 ^e	Tarif égal à la moitié de celui de la 12 ^e classe.

IX. Chemins de fer et canaux de navigation

290

La valeur locative des terrains occupés par les chemins de fer et les canaux de navigation, lorsque ceux-ci sont imposables, est réglée sur le pied de l'évaluation attribuée aux meilleures terres labourables.

Remarque : Lorsqu'il n'existe pas de terres labourables dans une commune, l'évaluation est faite sur le pied des meilleurs terres labourables de la commune la plus voisine (Voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 30 ; cf. [BOI-ANXX-000248](#)).

Cette règle n'est applicable bien entendu, qu'aux terrains occupés par les chemins de fer (cf. [BOI-IF-TFNB-10-30-II-B-1](#)) ou pour les canaux proprement dits et par leurs francs-bords (cf. [BOI-IF-TFNB-10-40-10-30-II](#)).

Les excédents sis en dehors des bornes extérieures de ces ouvrages sont évalués, suivant leur affectation, au même titre que les autres propriétés analogues, y compris les parcelles qui - même à l'intérieur des clôtures posées par les compagnies (CE, arrêt du 20 janvier 1922, RO, n° 4841) - ont reçu une affectation spéciale (jardins des gardes-barrières, par exemple).

X. Sols, cours et dépendances des propriétés bâties

300

Il n'est attribué d'évaluation ni aux sols de propriétés bâties ni aux terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces immeubles, c'est-à-dire aux terrains de peu d'étendue (cours, passages, petits jardins servant d'accès) qui font partie intégrante des constructions. Cette règle est applicable sans distinction aux sols, cours et dépendances de toutes les constructions, que ces constructions soient imposées à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou qu'il s'agisse de bâtiments bénéficiant d'une exonération temporaire ou permanente de cette taxe (Voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art 31 ; cf. [BOI-ANX-000248](#)).

Les sols, cours et dépendances de propriétés bâties ne figurent donc, dans les documents d'évaluation, que pour mention de leur étendue superficielle.

XI. Propriétés louées pour l'exercice de la chasse

310

L'article 1509 III du CGI dispose que la valeur locative prise en compte pour le calcul de la taxe foncière afférente aux bois, aux landes et aux étangs ainsi qu'aux terres utilisées principalement pour la chasse et n'appartenant pas à une commune ou à un groupement de communes inclut celle du droit de chasse effectivement perçu sur ces propriétés à moins :

- que ce droit n'ait été apporté à une association communale ou intercommunale de chasse agréée ;
- ou que la propriété n'ait été classée en réserve naturelle ou en réserve de chasse agréée.

Ces dispositions s'appliquent depuis le 1er janvier 1978.

320

Sous la réglementation antérieure, la valeur locative cadastrale de ces biens résultait de tarifs fixés par nature de culture ou de propriété conformément aux règles tracées par l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908. L'article 21 de l'instruction disposait qu'il n'est tenu compte, pour la formation des tarifs, ni des redevances payées par les locataires du droit de chasse, ni des dommages que le gibier peut, dans certains cas, causer aux récoltes.

330

Actuellement les tarifs d'évaluation afférents aux propriétés considérées doivent inclure, outre la rente foncière de droit commun, les redevances de chasse perçues par les propriétaires.

340

De nouveaux tarifs d'évaluation ont donc été arrêtés, reflétant de façon plus satisfaisante les facultés contributives des propriétaires concernés.

350

Mais, étant donné que la valeur locative du droit de chasse ne doit être prise en considération que lorsque ce droit est «effectivement perçu», ces tarifs ne doivent s'appliquer, en fait qu'aux seules propriétés en nature de bois, de landes, d'étangs ou de terres utilisées principalement à la chasse qui font effectivement l'objet d'une location de chasse.

360

Ainsi, la nouvelle réglementation comporte deux régimes d'imposition qui diffèrent suivant que le droit de chasse est exercé par le propriétaire ou affermé par ce dernier à un tiers :

- dans le premier cas, la base d'imposition est constituée par la valeur locative obtenue à partir des tarifs d'évaluation ordinaires ;
- dans le second, elle correspond à la valeur locative résultant de l'application des tarifs spéciaux établis en conformité des dispositions de l'[article 1509-III du CGI](#), ces derniers correspondant aux tarifs anciens majorés d'une quantité qui représente la valeur locative du droit de chasse. Il est précisé que la mise en application des dispositions de la loi du 22 juin 1978 reste sans incidence sur les mesures d'exonération temporaire prévues à l'[article 1395 du CGI](#).

A. Champ d'application du dispositif d'évaluation

370

Il est délimité par trois données :

1. Nature du bien

380

Les biens soumis au régime d'évaluation majoré de l'[article 1509-III du CGI](#) sont limitativement énumérés par le texte. Il s'agit des :

- bois ;
- landes ;
- étangs ;
- et terres utilisées principalement à la chasse.

390

Parmi ces biens, les bois, landes et étangs entrent dans le champ d'application du nouveau régime d'évaluation sous la seule condition qu'ils fassent l'objet d'une location de chasse. Ils n'en sont pas exclus du fait que les redevances de chasse perçues par les propriétaires seraient accessoires par rapport au revenu principal que ces derniers pourraient retirer de leur exploitation.

400

Les autres biens, c'est-à-dire les terres de culture (essentiellement parcelles de terre faisant l'objet de culture de convenance destinées à l'alimentation du gibier) ne sont soumis à ce régime d'évaluation que lorsqu'ils sont utilisés principalement en vue de la chasse.

410

Quant aux propriétés non visées par l'[article 1509-III du CGI](#) telles que les près, les vergers, les vignes, les jardins autres que jardins d'agrément, les terrains à bâtir et terrains d'agrément, y compris les terrains de chasse classés dans le groupe des terrains d'agrément (11e groupe), elles restent, dans tous les cas, en dehors du régime d'évaluation en cause même si elles font l'objet d'un bail de chasse.

2. Statut juridique du bien

420

L'[article 1509-III du CGI](#) ne s'applique aux propriétés non bâties énumérées au **XI-A-1** que lorsque leur statut juridique se distingue de celui qui est prévu dans chacun des trois cas suivants :

- premier cas : le bien considéré appartient à une commune ou à un groupement de communes ;
- deuxième cas : le droit de chasse attaché au fonds a été apporté par le propriétaire à une association communale ou intercommunale de chasse agréée ;
- troisième cas : la propriété elle-même, a été classée en réserve naturelle ou en réserve de chasse agréée.

3. Conditions de disposition du droit de chasse attaché au bien

430

Aux termes de l'[article 1509-III du CGI](#), la valeur locative des bois, landes, étangs et terres utilisées principalement à la chasse n'inclut celle du droit de chasse que lorsque celui-ci est effectivement perçu, c'est-à-dire lorsque le propriétaire a affermé à un tiers son droit de chasse.

440

A contrario, la valeur locative de ces mêmes biens reste déterminée dans les conditions du droit commun, sans majoration, lorsque le propriétaire conserve la jouissance de son droit de chasse ou en dispose gratuitement.

B. Modalités pratiques de l'évaluation

450

La mise en oeuvre du régime d'imposition majorée des bois, landes, étangs et terres utilisées principalement à la chasse, lorsque ces biens font l'objet d'un bail de chasse et n'entrent pas dans les cas d'exclusion visés au **XI-A-2** implique l'établissement de tarifs d'évaluation communaux spécifiques amalgamant la rente du sol propre à chaque nature de bien et les redevances moyennes de chasse encaissées par les propriétaires.

460

Mais encore faut-il, pour que cet amalgame soit possible, que le droit de chasse à évaluer ait, dans la commune, une valeur économique certaine et qu'il puisse être appréhendé à travers des actes de

location écrits ou verbaux.

470

Il découle de ce principe deux conséquences :

- dans les communes où l'on ne trouve aucune location de chasse, il n'existe pas de biens passibles des dispositions de l'[article 1509-III du CGI](#) et la réglementation actuellement en vigueur continue de s'appliquer, sans changements, à l'évaluation des bois, des landes, des étangs et des terres utilisées principalement à la chasse. Le service n'a donc pas à intervenir ;

- dans les communes, où des locations de chasse sont effectivement pratiquées par les propriétaires, l'évaluation dans les conditions prévues par l'article 1509 III du CGI des biens qui en font l'objet, doit conduire à l'établissement d'une classification spéciale des biens en cause, assortie de tarifs appropriés. Toutefois, ces tarifs ne sont effectivement élaborés que si leur application entraîne un accroissement non négligeable du potentiel fiscal de la commune. À défaut, et notamment lorsque les superficies imposables sont relativement restreintes, il y a lieu de considérer que l'on se trouve placé dans l'hypothèse précédente.

480

C'est donc seulement dans les communes à vocation cynégétique affirmée, où les redevances de chasse représentent actuellement un important potentiel fiscal exclu des bases de la taxe foncière sur les propriétés non bâties par l'article 21 de l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908, qu'il est procédé, en fait, aux travaux de détermination des nouveaux tarifs d'évaluation propres à renforcer le potentiel existant.

1. Élaboration de tarifs de référence régionaux au 1er janvier 1961

490

Le service établit, par région forestière (bois) ou par région agricole (landes, étangs, terres utilisées principalement pour la chasse), des projets de tarifs de référence encadrants et moyens qui traduisent le niveau de la valeur locative - droit de chasse compris - de la généralité des propriétés faisant l'objet d'une location de chasse dans la région considérée. (Pour plus de détails sur les mesures d'harmonisation des évaluations, cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-20-30](#))

Ces tarifs qui servent de points de repère et de comparaison pour l'élaboration des tarifs d'évaluation communaux sont fixés en se conformant à la procédure suivie lors de la première révision quinquennale des évaluations foncières des propriétés bâties (voir note du 6 mars 1961, BOCD 1962 IV 25). étant observé, toutefois, que leur quotité correspond, pour chaque classe de la classification régionale existante, à la somme de la valeur locative à l'hectare arrêtée au 1er janvier 1961 et d'une valeur locative moyenne à l'hectare du droit de chasse à estimer à cette même date.

a. Préparation des projets de tarifs de référence

500

Pour chaque nature de bien susceptible d'être assujettie au tarif majoré de l'article [1509 III du CGI](#), le travail consiste à déterminer, au vu des extraits de baux de chasse (ou de déclarations de locations

verbales de chasse) recensés dans un certain nombre de communes représentatives de la région (communes-types), une valeur locative moyenne régionale du droit de chasse au 1er janvier 1961. Cette valeur est calculée, à partir des quantités de denrées stipulées à l'hectare, dans les actes ou déclarations consultés, en appliquant aux dites quantités le prix-fermage en vigueur au 1er janvier 1961. Ce prix figure sur les états LXXXIV (G) de la première révision quinquennale.

510

Les valeurs locatives du projet de tarif de référence régional ressortent pour chaque classe, à la valeur locative indiquée sur l'état modèle LXXXIV (G) ou LXXXIV (B) de la première révision quinquennale, majorée d'une quantité égale à la valeur locative moyenne régionale à l'hectare du droit de chasse.

b. Complètement des tarifs modèles LXXXIV (G) et LXXXIV (B) de la première révision quinquennale

520

Les tarifs de référence régionaux rédigés lors des opérations de la première révision quinquennale sont complétés des classifications nouvelles destinées à constituer les structures d'accueil des tarifs spécifiques de l'[article 1509 III du CGI](#) s'il existe, dans la région agricole ou forestière considérée, des biens relevant de l'article 1509-III du CGI en quantité suffisante pour justifier la mise en oeuvre du processus d'évaluation nouveau.

530

À cet effet, l'agent chargé des travaux reproduit les classifications existant dans les tarifs, sur un feuillet annexe, sauf à préciser la nature du bien faisant l'objet de la classification spéciale (ex « Taillis sous futaie faisant l'objet d'une location de chasse. ») et à faire figurer en regard de chaque classe la valeur locative majorée (valeur locative du tarif de référence abondée de la valeur locative à l'hectare 1961 du droit de chasse).

2. Établissement par commune d'un projet de tarif des évaluations au 1er janvier 1961

a. Objet de l'opération

540

Les points de repère déterminés par les tarifs de référence régionaux ne permettent pas d'entreprendre utilement la discussion des tarifs avec les commissions communales. C'est pourquoi, il est procédé à l'établissement d'un projet de tarif tenant compte des facteurs spécifiquement locaux et dont le service doit être à même de justifier le bien-fondé.

b. Formation du projet de tarif

550

Le projet de tarif communal est reporté sur un imprimé modèle LXXXV. Il présente, par nature de bien faisant l'objet de locations de chasse, une classification spéciale comportant le même nombre de classes que pour les mêmes biens soumis au tarif ordinaire et pour chaque classe, des valeurs locatives extrêmes, maximale et minimale, arbitrées en considération des valeurs encadrantes retenues sur le tarif de référence. Ces valeurs locatives sont déterminées par l'amalgame des valeurs locatives encadrantes des projets de tarifs de la première révision quinquennale de 1961 et des valeurs locatives moyennes à l'hectare du droit de chasse calculées à partir de la documentation réunie au stade antérieur des travaux pour la commune en cause, en se plaçant à la date du 1^{er} janvier 1961.

c. Rédaction du projet de tarif

560

Il est procédé à un examen approfondi des locations de chasse normale de la commune au 1^{er} janvier 1961. On calcule ainsi pour chaque type de location, en rapprochant le prix de loyer total de la superficie louée correspondante, la valeur locative moyenne à l'hectare afférente au droit de chasse qui doit approximativement traduire le taux ordinaire de location dans la commune.

Le projet de tarif communal est alors, constitué en majorant uniformément pour chaque classe de bois, de landes, d'étangs et de terres principalement exploitées en vue de la chasse, le tarif retenu en 1961 de la valeur représentative du droit de chasse dans la commune.

570

Lorsque dans une commune, il n'existe pas de baux ou locations verbales en vigueur au 1^{er} janvier 1961, les seules locations recensées étant entrées en vigueur postérieurement à cette date, la valeur locative moyenne à l'hectare est déterminée par comparaison avec celle de communes voisines dotées de baux ou locations de l'espèce, dans le cadre des valeurs locatives encadrantes du tarif de référence régional prévu pour la nature de bien concernée.

d. Déroulement des travaux

580

Le travail d'élaboration des projets de tarif est entrepris, en premier lieu, dans les communes types ayant servi de cadre au calcul des tarifs de référence régionaux (cf. [XI-B-1-a](#)). Il est poursuivi, ensuite, dans celles où les locations de chasse se pratiquent suivant des prix comparables de manière à constituer un réseau de communes de comparaison qui, complété de proche en proche, permet d'assurer une application homogène de la loi dans l'ensemble du département.

3. Travaux en commune

590

Avec le concours de la Commission communale des impôts directs, il est procédé à la mise au point de la classification communale.

600

Dans chaque commune, la classification existante est complétée pour tenir compte des natures de culture faisant l'objet de locations de chasse.

610

Exemple : Lors des opérations de la 1^{re} révision quinquennale, il a été retenu six classes de bois (taillis sous futaie et futaies feuillues) et une classe unique d'étangs.

Or, l'examen des baux de chasse recensés dans la commune fait ressortir que seuls des taillis sous futaie de 3^e et 4^e classes font l'objet de locations du droit de chasse et cela à raison d'importantes superficies.

En pareil cas, la classification des « Bois » existante doit être complétée comme suit :

Classification ancienne		Classification nouvelle (destinée à compléter l'ancienne)
B 1 } B 2 } B 3 } B 4 }	Taillis sous futaie.	B 7. Taillis sous futaie de troisième classe faisant l'objet d'une location de chasse.
B 5 } B 6 }	Futaies feuillues.	B 8. Taillis sous futaie de quatrième classe faisant l'objet d'une location de chasse.

620

Lorsque plusieurs classes nouvelles sont créées, il convient de rechercher pour chacune d'elles une parcelle type représentative de la classe. Cette parcelle type doit bien entendu, faire l'objet d'une location de chasse.

630

Les modifications apportées à la classification communale et le choix des termes de comparaison sont consignés sur un procès-verbal n° 6194 complémentaire.

a. Complètement de l'inventaire des locations de chasse dans la commune

640

L'agent de l'administration complète, de concert avec les membres de la commission communale, le recensement des propriétés faisant l'objet d'une location de chasse qui a été effectuée au cours des travaux préliminaires. Il est procédé, à cette occasion, à l'inventaire exhaustif des parcelles louées relevant de l'évaluation majorée de [l'article 1509 III du CGI](#).

650

Simultanément, tous les conseils nécessaires sont assurés aux fins d'exclure de cet inventaire les propriétés rentrant dans l'un des trois cas visés au [XI-A-2](#).

b. Classement des parcelles faisant l'objet d'une location de chasse

660

Il n'est pas procédé, à proprement parler, à un nouveau classement des parcelles en cause, le classement initial restant déterminant pour l'introduction de nouveaux éléments dans la classification communale.

Toutefois, étant donné que les propriétés faisant l'objet d'un tarif majoré relèvent obligatoirement d'une classification spéciale, il convient d'assigner à chaque parcelle intéressée le classement qui, sous la nouvelle classification, correspond à son classement ancien. Ainsi, dans l'exemple cité au **XI-B-3**, les parcelles de taillis sous futaie classées en 1961 dans la 3e classe et qui font l'objet de locations de chasse se trouvent automatiquement classées en 7e classe.

c. Mise au point du tarif majoré

670

Le projet de tarif majoré est présenté aux commissaires accompagné des indications utiles sur les conditions dans lesquelles ont été déterminées les valeurs locatives unitaires nouvelles. Les valeurs proposées sont en outre, rapprochées de celles qui ont déjà été retenues ou envisagées pour des communes comparables.

Compte tenu des renseignements complémentaires recueillis auprès des membres de la commission et les observations de ces derniers reconnues fondées, le représentant de l'administration peut être amené à remanier les valeurs locatives moyennes, par classe, du projet de tarif.

4. Travaux terminaux

680

Le tarif majoré établi à la date du 1er janvier 1961 est actualisé à la date du 1er janvier 1970 au moyen d'un coefficient d'adaptation arrêté pour chaque région agricole (landes, étangs, terres exploitées principalement en vue de la chasse) ou forestière (bois).

690

Toutefois, il est précisé que les coefficients d'actualisation doivent être déterminés par groupe de nature de culture ou sous groupe en distinguant deux cas :

a. Natures de culture évaluées à partir des baux (terres, landes, étangs)

700

L'application des modalités du [décret n° 70-77 du 26 janvier 1970](#) conduit à constituer un bail type régional représentatif des locations de chasse de la région et à rechercher la nature des denrées agricoles stipulées dans les baux de chasse retenus dans l'échantillon.

710

Lorsque la denrée de référence servant de base au calcul du prix des baux de chasse est la même que celle qui est stipulée pour la location des fonds ruraux proprement dits (ce sera fréquemment le cas du blé), il n'y a pas lieu de calculer un coefficient spécifique. Le coefficient applicable aux tarifs majorés est celui qui figure sur l'état modèle C IV de la deuxième révision pour chaque nature de culture considérée.

720

Lorsque, au contraire, la denrée de référence est d'une autre nature, il convient de déterminer un coefficient propre à la nature de culture concernée. Le calcul du coefficient s'effectue, alors, en faisant le rapport de deux facteurs constitués :

- le premier (en numérateur), par la somme des revenus à l'hectare 1970 tirés respectivement, du bail type régional figurant à l'état modèle C IV de la deuxième révision quinquennale pour les locations de terres, d'étangs, de landes et du bail type régional pour les locations de droit de chasse ;
- le second (en dénominateur), par la somme des revenus à l'hectare 1961 correspondant aux mêmes éléments.

730

Dans les deux cas, il y a lieu d'établir un tableau modèle C IV complémentaire pour les coefficients applicables aux tarifs 1961 majorés conformément aux dispositions de l'[article 1509 III du CGI](#).

b. Nature de culture évaluée par voie d'appréciation directe (bois)

740

Pour le calcul des coefficients applicables aux tarifs majorés des bois (coefficients par nature de bois : taillis, taillis sous futaie, futaie feuillue, etc.), le service utilise les données contenues dans les états modèle C V qui ont été dressés lors de la dernière révision.

Le rapport du cours des produits corrigé de l'évolution des frais déductibles effectué pour la détermination du coefficient applicable aux bois non passibles d'un tarif majoré est modifié en ajoutant :

- à son numérateur, le produit moyen/ha au 1er janvier 1970 des revenus de chasse, produit tiré du bail type régional visé au **XI-B-4** ;
- à son dénominateur, le produit correspondant au 1er janvier 1961.

750

Un état modèle C V complémentaire portant tableau des coefficients applicables aux bois est établi pour les bois soumis aux tarifs majorés conformément à l'[article 1509 III du CGI](#).

c. Procédure de fixation définitive du coefficient

760

Cf. [BOI-IF-TFNB-20-10-30](#).