

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-10-10-10-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties – Champ d'application –
Propriétés imposables - Constructions proprement dites**

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 1 : Propriétés imposables

Section 1 : Constructions proprement dites

Sommaire :

I. Fixation au sol à perpétuelle demeure

II. Constructions constituant de véritables bâtiments

A. Les bâtiments proprement dits

B. Les accessoires immobiliers de la construction

1

Toutes les constructions réputées immeubles par nature, au sens de l'article [518 du Code civil](#), ne sont pas imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Pour qu'une imposition soit établie, il est en effet nécessaire que ces constructions remplissent certaines conditions :

- elles doivent être fixées au sol à perpétuelle demeure ;
- elles doivent présenter le caractère de véritables bâtiments.

Les constructions édifiées sans permis de construire sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties, RM Bascou n° [43957](#), JO AN du 11 août 2009 :

Question :

M. Jacques Bascou appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la situation des biens immobiliers construits sans permis mais néanmoins soumis à des taxes foncières sur les propriétés

bâties et à des taxes d'habitation. C'est notamment le cas de bâtiments construits en zone naturelle pendant la dernière guerre par l'occupant allemand. De tels bâtis, ignorés par les plans d'urbanisme peuvent être néanmoins habités et imposés aux taxes locales alors même que les collectivités locales leurs refusent un branchement électrique du fait de leur absence de conformité au droit de l'urbanisme. Des personnes ayant leur résidence dans ces bâtiments dénoncent ce qu'elles considèrent comme des contradictions entre administrations. Elles demandent la régularisation de leur situation, et un droit à branchement électrique, du fait du paiement de ces impôts locaux, parfois depuis plus d'un quart de siècle. Il lui demande de bien vouloir lui préciser la position de l'administration fiscale sur les conséquences qu'un propriétaire peut prétendre tirer de cette situation : le paiement d'impôts locaux sur des immeubles anciens construits sans permis

Réponse :

Conformément aux dispositions de l'article 1380 du code général des impôts (CGI), la taxe foncière sur les propriétés bâties est établie annuellement sur les propriétés bâties situées en France, à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées. Dès lors, une propriété est imposable à la taxe foncière sur les propriétés bâties lorsque les constructions édifiées sont fixées au sol à perpétuelle demeure et présentent le caractère de véritables bâtiments. Par ailleurs, aux termes des dispositions de l'article 1407-1 du même code, ces constructions sont imposables à la taxe d'habitation lorsqu'elles constituent des locaux meublés affectés à l'habitation. Il n'existe aucun dispositif spécifique qui exonère les constructions édifiées sans permis de construire. Leur imposition à ces deux taxes locales dépend donc de l'examen de la situation de fait, sous le contrôle du juge de l'impôt. En tout état de cause, les difficultés rencontrées par les redevables des impositions, en raison notamment de la réglementation de l'urbanisme, ne sont pas de nature à remettre en cause l'application de ces règles fiscales.

I. Fixation au sol à perpétuelle demeure

10

La construction doit être reliée au sol de telle façon qu'il soit impossible de la déplacer sans la démolir. Tel est le cas si la construction repose sur des fondations ou une assise en maçonnerie ou en ciment.

Ces fondations peuvent cependant n'exister que sur les points principaux (par exemple, baraquements provisoires fixés au sol par des attaches en maçonnerie et en ciment). (CE, 4 juin 1958, SA Entreprise de travaux publics de l'Ouest, RO, p. 153)

Mais en aucun cas, n'est prise en considération la nature des matériaux ayant servi à la construction du bâtiment lui-même.

De nombreuses décisions jurisprudentielles illustrent cette condition majeure. Elles concernent notamment :

20

- Bâtiments en bois.

Sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties, bien qu'ils soient construits en bois :

- un bâtiment sur fondations, servant de vestiaire et de lieu de repos ; (CE, arrêt du 3 juin 1865, RO, 1719)
- des pavillons de chasse construits sur bâtis et piliers en briques et maçonnerie ; (CE, arrêt du 21 décembre 1903, Leb., p. 815)
- une maison qui repose sur des fondations en maçonnerie, lesquelles sont continuées au-dessus du sol jusqu'à hauteur de quarante centimètres par une assise en béton qui sert de support aux murs. (CE, arrêt du 6 décembre 1929, RO, 5410)

30

- Bâtiment en fibro-ciment.

Est imposable une maison qui, édiflée à l'aide de plaques de fibro-ciment maintenues par des supports sur piliers de maçonnerie repose sur un soubassement de même nature. (CE, arrêt du 8 mars 1929, RO, 5297).

40

- Bâtiment à charpente métallique.

Constitue une construction un bâtiment à usage de bazar reposant sur une couche de ciment dans laquelle sont fixés les montants métalliques de la charpente. (CE, arrêt du 24 juillet 1907, Leb., p. 716)

50

- Hangars

La circonstance que les piliers en fer qui soutiennent la charpente d'un hangar ne sont pas scellés dans les dés en maçonnerie spécialement établis pour les recevoir n'enlève pas à ce hangar le caractère d'une construction imposable. (CE, arrêt du 7 janvier 1935, RO, 6174)

60

- Serres.

Cf. [BOI-IF-TFB-10-10-40 n°30](#)

70

- Tennis (créer un lien avec le [BOI-IF-TFB-10-10-40 n° 120](#))

N'a pas le caractère de construction, et par suite, n'est pas imposable à la taxe foncière sur les propriétés bâties, un terrain aménagé par un particulier à usage de jeu de tennis, quel que soit le type d'aménagement dont il a pu faire l'objet : assise en maçonnerie, en briques pilées, revêtement en asphalte (CE, arrêt du 16 janvier 1931, RO, 5525)..(cf. également le [BOI-IF-TFB-10-10-40](#) n° 20).

80

- Tribunes édifiées sur un terrain de sports.

Sont imposables des tribunes construites en ciment armé et fixées au sol à perpétuelle demeure appartenant à une société de courses. (CE, arrêt du 8 juin 1917, Société des Courses de Loudéac, RO, 4656)

90

En revanche, ne sont pas à retenir de simples constructions qui ne sont pas fixées au sol et qui peuvent être transportées facilement (cabines, kiosques, guérites, baraques foraines, par exemple).

100

Le régime fiscal applicable aux habitations légères de loisirs est conditionné par l'examen de la situation de fait propre à chaque installation.

[RM Hamel n° 36882, JO AN du 11 août 2009, p.7834](#)

Extrait de la réponse :Le régime fiscal des habitations légères de loisirs est conditionné par l'examen de la situation de fait propre à chaque installation. En matière de taxe foncière sur les propriétés bâties, sont imposables les constructions qui sont fixées au sol à perpétuelle demeure et qui présentent le caractère de véritables bâtiments. Dès lors, sont passibles de cet impôt les habitations légères de loisirs qui reposent sur des fondations ou une assise en maçonnerie telles qu'il soit impossible de les déplacer sans les démolir.

[RM Calvet JO AN du 10 août 2008, n° 13950, p.7123](#)

Extrait de la réponse :Conformément à l'article 1380 du CGI, les chalets de montagne sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties lorsqu'ils présentent le caractère de véritables bâtiments au sens de cette taxe. S'agissant des chalets qui peuvent être qualifiés d'habitations légères de loisirs (HLL), le Conseil d'État a précisé l'application de ce principe. Ainsi, il a considéré que sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties, les HLL qui sont posées au sol sur un socle de béton (fixées ou non sur ce socle) et ne sont pas normalement destinées à être déplacées ([CE 28-12-2005 n° 266558, Sté Foncast](#)). Il convient également de considérer comme étant fixées au sol à perpétuelle demeure, et par suite imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties, les HLL fixées à des plots de béton plantés dans le sol et qui ne sont pas normalement destinées à être déplacées ([CE 9-11-2005 n° 265517, 8e et 3e s/s Association New Lawn Tennis Club](#))

II. Constructions constituant de véritables bâtiments

110

Une construction fixée au sol à perpétuelle demeure doit enfin, pour être passible de la taxe foncière, présenter le caractère d'un véritable bâtiment, eu égard à sa nature, sa destination, son importance, son mode d'établissement et sa fixité.

Cette condition a été introduite par la jurisprudence du Conseil d'État et elle n'est appréciée que pour trancher des cas limites.

120

Les bâtiments s'entendent, non seulement des fondations et de leurs appuis, des murs, des planchers, des toitures, des cheminées, quelles que soient leurs dimensions et caractéristiques, mais également des aménagements faisant corps avec eux.

A. Les bâtiments proprement dits

130

Les maisons présentent indiscutablement le caractère requis de bâtiment. Elles sont donc imposables en quelque lieu qu'elles soient situées, que le propriétaire les occupe ou les fasse occuper par d'autres, à titre gratuit ou onéreux.

Sont également imposables, en tant que bâtiments, des cabines en tôle sur fondations en béton, des caves, des galeries souterraines, etc.

Il en est ainsi d'une galerie souterraine, destinée à amener l'eau d'une source à une usine, qui présente en raison de sa nature, de son mode d'établissement et de son importance, le caractère de construction. (CE, arrêt du 23 février 1934, S.A. Brasserie et Malterie, Le Phénix, RO, 6098) [(cf. [BOI-IF-TFB-10-10-20 n° 150](#))]

140

Mais, ne présentent pas le caractère de véritables bâtiments les pylônes métalliques fixés au sol au moyen de fondations en béton qui supportent les lignes de transport d'énergie électrique à haute tension.

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, il convient, en règle générale, de négliger pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties les constructions de très faibles dimensions (distributeurs d'essence). (CE, arrêt du 25 mars 1927, SA de distribution de pétrole et d'essence « l'Économique », RO, 5122 : baraques, etc.).

De même, les abris de jardins sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties, sauf s'ils présentent le caractère de véritables constructions par leur dimension et leur fixation au sol à perpétuelle demeure (RM Masson, JO AN du 25 septembre 1989, n° 13536, p.4261)

B. Les accessoires immobiliers de la construction

150

À titre indicatif, on considérera que les installations ci-après sont des accessoires immobiliers de la construction :

- appareils élévateurs destinés aux personnes (ascenseurs, escalators) ;
- vitrerie et miroiterie ;
- fermetures (portes et fenêtres) ; serrurerie ;
- carrelage : revêtements de sol spéciaux, tapis de sol ou moquette directement collés sur la chape de ciment ;
- installations sanitaires ; plomberie ;
- équipements d'isolation phonique et thermique ; climatisation ; chauffage central ou à air et cuves à mazout correspondantes ;
- électricité ; compteurs, fils, prises, interrupteurs, appareils d'éclairage ; postes transformateurs de courant ;
- installations téléphoniques, à l'exclusion des standards et postes d'appel ;
- embranchements SNCF.

160

En revanche, on ne saurait comprendre, parmi les accessoires immobiliers de la construction, les biens d'équipements spécialisés qui servent spécifiquement à l'exercice de l'activité professionnelle.