

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-20-10-20/12/2021

Date de publication : 20/12/2021

**IF - Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Base d'imposition -
Détermination de la valeur locative cadastrale**

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

1

En application du I de l'[article 1396 du code général des impôts \(CGI\)](#), la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés et sous déduction de 20% de son montant.

Par ailleurs, l'[article 1509 du CGI](#) dispose que la valeur locative des propriétés non bâties établie en raison du revenu de ces propriétés résulte des tarifs fixés par nature de culture et de propriété conformément aux règles tracées par l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908 ([BOI-ANX-000248](#)), qui ont une valeur législative.

10

Ainsi, il apparaît que deux principes gouvernent la détermination de la valeur locative des biens imposables à la TFPNB :

- la valeur locative cadastrale correspond théoriquement au revenu net que le propriétaire tire de ses immeubles lorsqu'il les afferme ou, s'il les exploite lui-même, à celui qu'il pourrait en tirer en cas de location. Elle ne doit donc pas être confondue avec le produit net de la terre, lequel comprend, outre le prix de fermage (ou rente foncière) acquis au propriétaire, les revenus provenant tant du travail manuel ou de direction de l'exploitant que de la mise en œuvre du capital représenté par les instruments aratoires, les machines agricoles, le bétail, les semences, les engrais. etc. Ces revenus, désignés communément sous le nom de « revenus de l'exploitation agricole », n'entrent pas en ligne de compte dans l'évaluation foncière ;

- la valeur locative cadastrale ne résulte pas, pour chaque parcelle, d'une estimation particulière. Elle est déterminée à l'aide d'un tarif communal établi par nature de culture ou de propriété et, le cas échéant, par classe.

20

L'unité d'évaluation est la parcelle cadastrale (ou la subdivision fiscale dans le cas de division en îlots de propriété).

30

Le tarif d'évaluation est déterminé d'après le niveau des locations normales des propriétés non bâties à la date de référence retenue dans le cadre de la dernière révision.

40

Cette date de référence a été fixée au 1^{er} janvier 1961 sauf dans les départements d'outre-mer ([CGI, art. 1518](#)).

50

Cas des départements d'outre-mer (DOM)

La valeur locative des propriétés non bâties qui sont situées dans les DOM est déterminée conformément aux règles applicables dans les autres départements ([CGI, ann. II, art. 333](#)) :

- pour les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion : à la date du 1^{er} janvier 1975 ([CGI, ann. II, art. 333 I](#)) ;
- pour le département de Mayotte : à la date du 1^{er} janvier 2012 ([CGI, ann. II, art. 333](#)).

60

Ce chapitre, consacré à la détermination de la valeur locative, traite :

- des travaux préparatoires à l'évaluation (section 1, [BOI-IF-TFNB-20-10-10](#)) ;
- des travaux d'évaluation (section 2, [BOI-IF-TFNB-20-10-20](#)) ;
- des travaux terminaux aboutissant à la fixation du tarif définitif (section 3, [BOI-IF-TFNB-20-10-30](#)) ;
- de la majoration de la valeur locative applicable sur délibération des communes à certains terrains constructibles (section 4, [BOI-IF-TFNB-20-10-40](#)) ;
- des terrains dont la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (section 5, [BOI-IF-TFNB-20-10-50](#)).