

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

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

Date de publication : 20/12/2021

---

**IF - Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Base d'imposition**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés non bâties

Titre 2 : Base d'imposition

**1**

La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies de l'[article 1509 du code général des impôts \(CGI\)](#) à l'[article 1518 A du CGI](#) et sous déduction de 20 % de son montant ([CGI, art. 1396](#)) .

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 résulte pas, pour chaque parcelle, d'une estimation particulière.

**10**

La base d'imposition ainsi calculée est déterminée à l'occasion de la révision générale des évaluations, de l'actualisation triennale ou de la constatation annuelle des changements ([CGI, art. 1516](#)). En outre, les valeurs locatives foncières sont majorées chaque année, dans l'intervalle de deux actualisations, par application de coefficients forfaitaires fixés par la loi de finances en fonction des variations des loyers ([CGI, art. 1518 bis](#)).

Par ailleurs, deux régimes spéciaux d'imposition modifient la base d'imposition :

- la majoration des terrains constructibles ;
- la cession de terrains soumis à la taxe sur la valeur ajoutée immobilière.

Enfin, la base d'imposition des terrains situés à Mayotte cédés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2025 par une personne publique aux occupants irréguliers fait l'objet d'un abattement dégressif sur trois ans ([CGI, art. 1396 bis](#)).

## 20

La base d'imposition peut être modifiée, en tout temps, soit à la demande du propriétaire qui conteste la nature de culture ou le classement assigné à ses parcelles, soit à l'initiative de l'administration qui corrige les erreurs commises au moment de l'évaluation.

## 30

Pour la détermination du revenu cadastral à l'hectare des propriétés non bâties, les valeurs locatives figurant dans les tarifs communaux sont réduites d'un cinquième. Cette réduction est destinée à tenir compte des pertes de fermages éventuelles et des risques de non-location de fonds.

Les bases d'imposition sont arrondies à l'euro le plus proche ; la fraction d'euro égale à 0,50 est comptée pour 1 ([CGI, art. 1657-1](#)).

## 40

Les redevables de la TFPNB ont un droit de réclamation, en tout temps et pour tous motifs, contre l'évaluation retenue pour les parcelles dont ils sont propriétaires. Ce droit doit cependant être exercé, après la mise en recouvrement de chaque rôle, dans le délai prévu par l'article [R.\\* 196-2 du livre des procédures fiscales](#), c'est-à-dire en principe avant le 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement du rôle dans lequel figure l'imposition contestée.

## 50

Parallèlement, l'administration peut rectifier, à toute occasion, les excès ou insuffisances d'évaluation qui pourraient résulter d'une erreur commise sur la nature de culture ou le classement des parcelles. Mais la rectification ne vaut que pour l'année précédente, l'année en cours et les années suivantes. Elle ne peut être effectuée pour le passé que par un rôle supplémentaire émis au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle de l'imposition ([CGI, art. 1416](#)). En outre, la procédure des rôles particuliers prévue par l'[article 1508 du CGI](#) n'est pas applicable en matière de TFPNB.

## 60

Les droits reconnus aux contribuables et à l'administration de contester ou de rectifier, à tout moment, les bases d'imposition ne concernent, toutefois, que les évaluations parcellaires individuelles. Il ne permettent pas de remettre en cause le tarif collectif des évaluations par nature de culture et par classe dont la procédure d'établissement et le caractère définitif - après expiration du délai de contestation devant la commission centrale des impôts directs ou décision de cet organisme consécutive à un appel - demeurent inchangés ([CGI, art. 1510](#) à [CGI, art. 1515](#)).

## 70

D'une manière générale, cependant, les valeurs locatives des propriétés non bâties sont mises à jour périodiquement.

## 80

Le présent titre détaille :

- la détermination de la valeur locative cadastrale (chapitre 1, [BOI-IF-TFNB-20-10](#)) ;

- la mise à jour des valeurs locatives (chapitre 2, [BOI-IF-TFNB-20-20](#)) ;
- l'abattement sur la base d'imposition des terrains situés à Mayotte faisant l'objet pour la première fois de l'attribution d'un titre de propriété (chapitre 3, [BOI-IF-TFNB-20-30](#)).