

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

Identifiant juridique : BOI-IF-TFNB-10-40-30-04/02/2015

Date de publication : 04/02/2015

IF - Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Champ d'application et territorialité - Exonérations permanentes - Sols et terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés non bâties

Titre 1 : Champ d'application et territorialité

Chapitre 4 : Exonérations permanentes

Section 3 : Sols et terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties

Sommaire :

I. Sol des bâtiments de toute nature et terrains constituant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions

A. Sol des bâtiments

B. Terrains constituant une dépendance indispensable et immédiate d'une construction

C. Solutions diverses

II. Autres terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties

1

Le 7° de l'article 1394 du code général des impôts (CGI) prévoit une exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties en faveur des sols et terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

I. Sol des bâtiments de toute nature et terrains constituant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions

10

Sont passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 4° de l'[article 1381 du CGI](#) et par suite exemptés de taxe foncière sur les propriétés non bâties, les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions à l'exception des terrains occupés par les serres affectées à une exploitation agricole.

A. Sol des bâtiments

20

L'exonération permanente de taxe foncière sur les propriétés non bâties est accordée aux sols des bâtiments de toute nature, que ces bâtiments soient imposés à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou qu'ils bénéficient d'une exonération temporaire ou permanente de cette taxe.

Les propriétaires de terrains non bâtis sont assujettis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties quels que soient les projets de construction relatifs à ces terrains et alors même qu'un permis de construire a été délivré (CE, arrêt du 26 novembre 1982, n° 36336).

Le sol d'une construction nouvelle ne cesse d'être passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties qu'à partir de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction.

A contrario, lorsqu'une construction est démolie, le terrain qui la supportait devient imposable à la taxe foncière sur les propriétés non bâties à partir de l'année suivant celle de la démolition.

Remarque : Il est classé en principe dans le 10e groupe de natures de culture ou de propriété (terrains à bâtir).

Lorsque la démolition est suivie d'une reconstruction, le terrain et ses dépendances ne restent imposés à la taxe foncière sur les propriétés non bâties que jusqu'au 1er janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement des nouvelles constructions.

B. Terrains constituant une dépendance indispensable et immédiate d'une construction

30

Les terrains qui, au sens du 4° de l'[article 1381 du CGI](#), constituent une dépendance indispensable et immédiate d'une construction peuvent bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties prévue au 7° de l'[article 1394 du CGI](#).

Remarque : Sur la notion de dépendance indispensable et immédiate d'une construction au sens du 4° de l'article 1381 du CGI, il convient de se référer au [BOI-IF-TFB-10-10-40 au I-A § 10](#).

Doivent, par contre, être imposées à la taxe foncière sur les propriétés non bâties les parcelles qui ne constituent pas une dépendance indispensable et immédiate d'une construction et qui ne sont pas comprises dans les éléments d'imposition servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

C. Solutions diverses

40

Concernant les allées, les pelouses :

On doit exempter de la taxe foncière sur les propriétés non bâties l'allée d'accès qui relie la voie privée à la maison d'habitation d'un contribuable. Les pelouses et les autres allées demeurent imposables car elles ne constituent pas une dépendance indispensable et immédiate de cette maison (CE, arrêt du 27 janvier 1928, RO. N° 5170) ;

Concernant les chemins privés :

Un chemin privé donnant accès de la voie publique à une ferme et à des prés doit être considéré comme servant à l'exploitation de la propriété et ne constitue donc pas une dépendance indispensable et immédiate des bâtiments. Il est dès lors passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (CE, arrêt du 14 mars 1919, Lebon, p. 262) ;

Concernant les clos plantés :

Un clos planté d'arbres fruitiers, attenant à une cour de ferme, entouré de murs, constitue une parcelle distincte et ne peut être considéré comme une dépendance indispensable et immédiate des bâtiments, au sens du 4° de l'article 1381 du CGI, alors même qu'une partie du terrain serait utilisée pour y déposer du bois, des récoltes et des machines agricoles. Cette parcelle est, en conséquence, imposable à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (CE, arrêt du 18 juillet 1938, RO, p. 396) ;

Concernant les jardins :

Ne constitue pas une dépendance indispensable et immédiate de la propriété bâtie un jardin situé derrière une maison d'habitation ayant son entrée sur la rue (CE, arrêt du 31 mars 1922, Lebon, p. 302) ;

En revanche ne bénéficient pas de l'exemption prévue par le 7° de l'article 1394 du CGI, des jardins de maisons de garde-barrière qui, bien qu'attenant à ces maisons, ne leur servent pas d'accès et n'en constituent pas, dès lors, une dépendance indispensable (CE, arrêts du 4 août 1922, Lebon, p. 717 et du 3 mai 1923, Lebon, p. 381) ;

Concernant les terrains de jeux d'un patronage :

Le caractère de dépendance d'une propriété bâtie ne peut être déterminée d'après l'affectation du terrain, mais doit être apprécié eu égard aux nécessités de l'immeuble bâti. Un terrain de jeux attenant aux bâtiments d'un patronage demeure par suite imposable s'il ne constitue pas une dépendance indispensable et immédiate des constructions (CE, arrêt du 21 février 1930, RO, n° 5426) ;

Concernant les jeux de tennis :

Ne constituent en aucun cas une dépendance indispensable et immédiate des constructions, des terrains aménagés en jeu de tennis qui sont passibles de taxe foncière sur les propriétés non bâties lorsqu'ils ne font pas l'objet d'une exploitation commerciale (CE, arrêt du 16 janvier 1930) ;

Concernant les espaces vert :

Ne peuvent être regardés, pour l'application du 7° de l'article 1394 du CGI, comme dépendances indispensables et immédiates des constructions, des « espaces verts » et « espaces sablés de récréation » aménagés par le syndicat des copropriétaires d'une résidence dans le périmètre de la propriété en application de la réglementation de l'urbanisme (CE, arrêt du 22 décembre 1969, n° 75173). Ces terrains sont normalement passibles de taxe foncière sur les propriétés non bâties dans le 11e groupe de natures de culture ou de propriété (terrains d'agrément).

II. Autres terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties

50

Sont également passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties et, par conséquent, exonérés de taxe foncière sur les propriétés non bâties en application du 7° de l'article 1394 du CGI :

60

- les terrains non cultivés employés à un usage commercial ou industriel passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 5° de l'article 1381 du CGI (BOI-IF-TFB-10-10-40 au II § 60 et suivants) ;

70

- les terrains passibles de taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 6° de l'article 1381 du CGI, c'est-à-dire les terrains sur lesquels sont édifiées des installations exonérées de cette taxe en application du 11° de l'article 1382 du CGI (BOI-IF-TFB-10-10-40 au III § 200 et 210) ;

80

- les terrains utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle, par panneaux-réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 7° de l'article 1381 du CGI (BOI-IF-TFB-10-10-40 au IV § 220).

90

Les terrains susvisés deviennent, néanmoins, imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties à compter de l'année suivant celle du changement de leur affectation.