



Taxe foncière sur propriétés bâtie ? ou non bâtie ?

Conseils pratiques publié le **07/11/2023**, vu **779 fois**, Auteur : [contrôle fiscal et impôts locaux](#)

Attention appelée sur les conséquences de la TVA applicable à la notion de propriété non bâtie sur l'assujettissement à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Attention appelée sur les conséquences de la TVA applicable à la notion de propriété non bâtie sur l'assujettissement à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

L'article 1393 du Code Général des Impôts, dans sa version en vigueur depuis le 01 janvier 2015, précise que la taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés non bâties de toutes natures sises en France, à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées par les dispositions du présent code.

Elle est notamment due pour les terrains occupés par les chemins de fer, les carrières, mines et tourbières, les étangs, les salines et marais salants ainsi que pour ceux occupés par les serres affectées à une exploitation agricole.

Elle est également due pour les terrains non cultivés affectés à la pratique du golf lorsque l'aménagement de ces terrains ne nécessite pas la construction d'ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions.

Conformément à l'article 81 II de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, les dispositions de l'article 1393, dans leur rédaction issue de la présente loi, s'appliquent à compter des impositions dues au titre de l'année 2015.

Une récente étude afférente à l'imposition d'un immeuble ancien dont l'état le rend impropre à un quelconque usage nous a permis de rappeler la position de l'administration, concernant l'imposition à la taxe foncière d'un tel bâtiment.

Cette position, peu connue, a été publiée au BOI-TVA-IMM-10-10-10-20.

L'administration rappelle les notions de terrain à bâtir et d'immeuble bâti sont exclusives l'une de l'autre.

Ainsi peut seul constituer un terrain à bâtir un terrain qui ne comporte pas d'ores et déjà des « bâtiments », au sens de « construction incorporée au sol », qu'il s'agisse d'immeubles neufs ou

d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans.

L'administration ajoute que toutefois,

On ne doit entendre par immeuble bâti qu'une construction qui se trouve en état d'être utilisée en tant que telle pour un usage quelconque sans qu'il soit nécessaire à cette fin d'y réaliser un immeuble neuf au sens de la définition exposée au 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI, et ce, même si cette construction est destinée à être démolie par l'acquéreur.

Toujours selon le BOI publié par l'administration, en sens inverse, dès lors qu'il est situé dans une zone où les constructions peuvent être autorisées, un immeuble dont l'état le rend impropre à un quelconque usage devra être assimilé à un terrain à bâtir.

Sont cités à titre d'exemple une ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, un bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, un immeuble frappé d'un arrêté de péril, un chantier inabouti, etc.

Les conséquences de ce BOI, pris pour la TVA applicable aux livraisons de terrains à bâtir, notamment la distinction entre terrain à bâtir et immeuble bâti peuvent s'avérer très intéressantes pour la taxation à la taxe foncière.

D'une part, la taxation foncière sera susceptible de relever de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou bien de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, avec des calculs de bases imposables très différents,

Et d'autre part, dans le cadre des évaluations par application de la grille tarifaire, issue de la révision des valeurs locatives, la catégorie du bien sera différente et par conséquent le tarif applicable au m² très différent, de l'ordre de 1 à 3, ce qui peut entraîner un impôt réclamé très surévalué.

Vous êtes propriétaire d'un bien qui a une nature de ruine après une démolition, ou bien qui a été rendu inutilisable après une longue période d'abandon, votre bien est frappé d'un arrêté de péril, un chantier, lancé sur ce bien, n'a jamais abouti....

L'administration taxe votre bien comme une construction classique, contactez notre cabinet pour

une étude (gratuite) de votre bien, peut-être entrez vous dans la définition des éléments rappelés précédemment, éléments souvent oubliés que ce soit par l'administration que par les contribuables.

Cette étude sera toutefois liée au fait que La CDC rappelle également son rejet de la notion d'autonomie du droit fiscal ; elle admet le principe de l'indépendance des impôts qui interdit d'appliquer le régime d'un impôt à un autre impôt en l'absence d'un renvoi textuel exprès !

Notre contact :

Via notre site : <https://consultantfiscal.fr>

Via notre messagerie : jccarra_consultant@yahoo.com

Via un appel tel. : 07.49.53.38.24