



février 2019

Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

Principe du dispositif

La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est due par les propriétaires ou usufruitiers de propriétés non bâties de toute nature au 1er janvier de l'année d'imposition.

Foncier concerné	Foncier non bâti de toute nature
Fait déclencheur	Détention d'une propriété non bâtie
Acteur soumis à l'impôt	Propriétaire

Enjeux de la taxe

La taxe foncière sur le non bâti (TFPNB) est l'une des plus anciennes taxes perçues par les collectivités. Elle contribue au financement du budget des collectivités locales et à leurs politiques redistributives.

Produit fiscal
1,04 Md € en 2016

Perçus par les collectivités locales dont taxes additionnelles :

- Communes : 0.83 Md€
- EPCI : 0.205 Md€

Qui en perçoit le produit ?
 La commune ou l'EPCI dans lequel est situé le bien, et les départements (nouveau 2018 : les départements et régions ne perçoivent plus la TFPNB)

Marges de manœuvre des collectivités locales

- Pouvoir de voter les taux
- Exonérations facultatives sur délibération
- majoration facultative sur les terrains nus constructibles

Fiscalité locale De plein Droit

Politique budgétaire et redistributive des collectivités

Art. 1393 à 1398A CGI.

Mise en oeuvre : 1790
Dernières évolutions : 2018

Étendue de l'application



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

Effets sur la mobilisation du foncier ^{1/2}

Effet attendus par le texte

- La TFPNB doit contribuer à la politique redistributive et au financement des services publics de la collectivité
- La majoration facultative de TFPNB sur les terrains constructibles a pour but de lutter contre les comportements de rétention foncière de propriétaires, par l'augmentation du coût supporté par les propriétaires de tels terrains et les inciter à les mobiliser (vente, ou construction pour y habiter ou louer). Elle est traitée dans une carte d'identité spécifique

Effets constatés

La taxe foncière sur les propriétés non bâties a un impact sur le coût de détention du foncier : elle renchérit les coûts supportés par les propriétaires de terrains non bâtis que leur utilisation soit résidentielle ou professionnelle.



Effets sur la mobilisation du foncier ^{2/2}



Impacts des stratégies fiscales des acteurs

(anticipés ou évalués)

En matière de mobilisation des terrains non bâtis,

« Le cadre fiscal actuel incite les propriétaires fonciers à la rétention et freine les échanges sur le marché des biens immobiliers, et en particulier sur le marché des terrains à bâtir :

- La fiscalité portant sur les transactions est significative. [...]
- L'absence de révision des valeurs locatives cadastrales rend l'assiette fiscale de la taxe foncière inefficace et inéquitable. **En particulier, les bases fiscales des terrains à bâtir sont globalement sous-évaluées**, notamment dans les zones tendues », selon le rapport Figeat (2017, p 5).

Toutefois, depuis le 1er janvier 2018, **les valeurs locatives des propriétés non bâties deviennent évolutives au travers de mises à jour (tous les 1, 3, 6 ans)**. Ainsi, le montant à payer de TFPNB va se rapprocher progressivement de la valeur de marché ; en s'élevant, en zones tendues en particulier, le montant de la TFPNB devrait davantage inciter les propriétaires à vendre. (Cerema)

- Le propriétaire foncier peut en effet suivre une stratégie d'optimisation économique qui lui coûte peu en frais de portage lorsque la TFPNB est peu élevée sur les terrains constructibles, **en particulier dans les zones tendues**. Autrement dit, avant de mettre son terrain nu en vente, le propriétaire peut attendre la hausse des prix sur le marché local « en bon gestionnaire » (DREAL des Pays de la Loire, 2013). Les situations varient selon que les propriétaires peuvent attendre ou non (succession, divorce, etc.) sans que la taxe sur le foncier non bâti vienne nettement infléchir leur choix de mise en vente.
- La majoration facultative de la TFPNB semble être plus adaptée aux contextes où le foncier disponible serait insuffisant, comme dans les communes situées en zones tendues en particulier, pour renchérir les coûts de détention. Ce levier peut participer, aux côtés des outils de l'action foncière, à inciter les propriétaires à céder leur foncier non bâti en vu de sa mobilisation pour le logement, l'activité ou la biodiversité par exemple (Guelton S., Leroux B. 2016).



Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

Champ d'application ^{1/3}

La taxe foncière sur les propriétés non bâties est due sur les propriétés non bâties de toute nature situées en France. Dans ce cadre, elle est notamment due pour les terrains occupés par les chemins de fer, les carrières, mines, les étangs, marais salants, certains terrains affectés à la pratique du golf, etc.



Principaux acteurs assujettis

Les personnes morales privées, soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) seront aussi redevables de la Contribution Économique Territoriale (CET, voir Carte d'identité).

Les personnes physiques (particuliers), qui dans le cas d'une utilisation économique peuvent être amenés à verser la CET en sus (auto-entrepreneurs notamment).

Les personnes publiques sont majoritairement exonérées, sauf pour la partie de leur patrimoine foncier productif de revenus.

Les propriétaires de terres agricoles s'acquittent de la TFPNB, tout en bénéficiant d'exonérations partielles (pour la plupart).



Champ d'application ^{2/3}

Exonérations

De plein droit

en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement



Exonérations permanentes

- **La nature du propriétaire** : propriétés de l'État, et des collectivités locales, affectées à un service public ou d'utilité générale et improductives de revenus, sans caractère industriel et commercial ; les propriétés de l'État transférées aux grands ports maritimes (certains établissements publics sous conditions) ; les terrains appartenant à certaines associations (jardins familiaux dans les communes de plus de 5000 habitants). Les exonérations sont totales.
- **Les terres agricoles** : exonération de 20 % de la part communale et intercommunale uniquement.
- **Le territoire** : DOM quand la valeur locative totale des parcelles ne dépassent pas 30 % de la valeur locative d'un hectare de terre de la meilleure catégorie existant dans la commune ou exonération pour le développement économique des Dom, de la Corse pour le foncier agricole (exonération partielle sur les parts du bloc communal).

Exonérations temporaires

- **La nature de la propriété non bâtie** : terrain boisé pendant les 30 premières années (durée variable selon les bois, Cf. art. 1395 CGI), plantation d'arbres fruitiers, vignes, certains sites Natura 2000 faisant l'objet d'un contrat de gestion de 5 ans (exonération à 100 % sous conditions durant 5 ans).



Champ d'application ^{3/3}

Exonérations suite



Exonérations facultatives sur délibération de la collectivité locale

OUI

Exonérations permanentes

- **La vocation du foncier** : terrains plantés en oliviers (exonération partielle sur la part revenant à la collectivité ayant délibéré) ou nouvellement plantés en noyers (exonération totale, durant 8 ans maximum de la part communale ou intercommunale).

Exonérations temporaires

- **L'usage de la propriété non bâtie** : exploitation agricole biologique, les zones humides sous contrat de gestion (exonérées pour 5 ans, à 50 %, sous conditions).



Modalités d'application ^{1/2}

Assiette

Le montant de la taxe due par chaque contribuable est calculé à partir de la base d'imposition, constituée par le revenu cadastral (déterminé par la valeur locative à laquelle est appliquée un abattement de plein droit de 20%) et du taux d'imposition voté par les collectivités locales.

Enfin, il existe deux régimes spéciaux d'imposition qui modifient la base d'imposition :

- la majoration des terrains constructibles (voir ci-dessous) ;
- la cession de terrains soumis à la TVA immobilière (voir carte d'identité dédiée).

Taux pratiqués

Taux communaux moyens en 2016 : 49.31 %

- dont 41.7% pour les communes
- et 7.3% pour leurs groupements

Majorations



De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement

Pour information, la majoration forfaitaire de plein droit a été supprimée par la Loi de finances rectificative de 2017 (article 46).




Facultatives sur délibération de la collectivité locale

Pour en savoir plus, voir la carte d'identité « Majoration de la TFPNB ».

- Majoration forfaitaire sur délibération de 3€/m², pouvant être modulée par la collectivité locale, entre 1 et 5€/m² (en retenant un nombre entier) pour les terrains constructibles situés en zones tendues, visées à l'article 232 du CGI. La superficie retenue est réduite de 200 m² mais la collectivité locale peut supprimer cette réduction (Pour en savoir plus, voir la carte d'identité « Majoration de la TFPNB »).



Modalités d'application ^{2/2}

Abattements	
De plein droit en soutien à la politique de l'aménagement ou du logement	<input type="radio"/> NON
 Facultatives sur délibération de la collectivité locale <input checked="" type="radio"/> OUI	<p>A Mayotte, la loi prévoit désormais un abattement appliqué à la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) cédées à compter du 1er janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2025 par une personne publique aux occupants irréguliers de terrains, sauf délibération contraire.</p>

Dégrèvements	<ul style="list-style-type: none"> • De la taxe afférente aux parcelles exploitées par de jeunes agriculteurs notamment. • En faveur des propriétaires adhérant à une association foncière pastorale et dont les terres sont comprises dans le périmètre d'une telle association.
---------------------	---

ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE



ACQUISITION

AMÉNAGEMENT

DÉTENTION

OCCUPATION

VENTE

Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties

CARTE D'IDENTITÉ

TFPNB

février 2019

Évolution

Depuis la loi de finances pour 2017, les valeurs locatives des propriétés non bâties deviennent évolutives au travers de 3 temps de mises à jour :

- la constatation annuelle des changements affectant ces propriétés, qu'il s'agisse de changements de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques ou d'environnement ;
- l'actualisation, tous les 3 ans, des évaluations résultant de la précédente révision générale (CGI, art. 1518) ;
- l'exécution de révisions générales tous les 6 ans dans les conditions fixées par la loi (art. 1516 CGI).

Taxes additionnelles

- La taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (art.1519 I du CGI) instituée au profit des communes et de leurs établissements à fiscalité propre en 2011 pour compenser la suppression des parts départementales et régionales de TFPNB. Le produit de cette taxe est obtenu en appliquant chaque année, aux bases imposables, la somme des taux départemental et régional de la TFPNB appliqués en 2010 sur le territoire de la commune ou de l'EPCI, multiplié par un coefficient de 1,0485. Pour la métropole du Grand Paris, le produit est obtenu en appliquant, chaque année aux bases imposables, les taux appliqués en 2015 sur le territoire de chacune de ses communes membres. Cette taxe n'est pas applicable à Mayotte.
- La taxe additionnelle pour le financement de la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI), adossée notamment sur la TFPNB.
- Les TSE – taxes spéciales d'équipements – venant abonder le budget des établissements publics fonciers sont pour partie assises sur l'assiette de la TFPNB (CGI, art. 1607 bis).

Pour aller plus loin

- **BOI-IF-TFNB-20171204**
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6374-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFNB-20120912>
- DGCL, mars 2018, Note d'information relative aux informations fiscales utiles à la préparation des budgets primitifs locaux pour 2018, INTB1806399N, 25 p.
- Figeat, D, 2016, Mobilisation du foncier privé en faveur du logement, Ministère du logement et l'habitat durable, Mars, 99 p.
- DREAL des Pays de la Loire, 2013, Identifier et comprendre la rétention foncière, collection Analyses et Connaissances, n°81, 34p, ISBN 978-2-11-0995334-6
- DGFIP, 2018, Précis de fiscalité 2018, <https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/precis/precis.html?ancre=cpt-0.1>
- La mise à jour des valeurs locatives (chapitre 2, cf. BOI-IF-TFNB-20-20).

Site outil de l'aménagement

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Ouest : MAN - 9 rue René Viviani - BP 46223 - 44262 Nantes Cedex 2
Tél : +33 (0)2 40 12 83 01

Cité des Mobilités - 25 avenue François Mitterand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex
Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - www.cerema.fr