

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

Identifiant juridique : 6B123-15/12/1988

Date de publication : 15/12/1988

**SECTION 3 SOLS ET TERRAINS PASSIBLES DE LA TAXE  
FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES**

---

**Sommaire :**

[SECTION 3](#)

[Sols et terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties](#)

---

**SECTION 3**

---

**Sols et terrains passibles de la taxe foncière sur les  
propriétés bâties**

---

1L'article [1394-7°](#) du CGI prévoit une exonération permanente de la taxe foncière sur les propriétés non bâties en faveur des sols et terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

1. Sols de bâtiments et dépendances.

2Aux termes de l'article [1381-4°](#) du CGI. sont soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties - et par conséquent exemptés de façon permanente de la 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.*

3L'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, req. 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 <sup>1</sup>, à partir de l'année suivant celle de la démolition.

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 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement des nouvelles constructions.

#### *b. Dépendances.*

4En ce qui concerne les dépendances, seuls les terrains qui constituent une dépendance indispensable et immédiate des constructions <sup>2</sup> peuvent bénéficier de l'exonération permanente de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

La question de savoir si un terrain constitue une dépendance indispensable et immédiate d'une construction, au sens de l'article 1381-4° précité, doit être résolue, non d'après l'affectation du terrain ou les conditions d'exploitation de l'immeuble bâti, mais en tenant compte des **nécessités d'habitation des immeubles** (CE. arrêt du 21 février 1930. Société civile de la nouvelle route d'Arles. par Teyssier, Gard. RO, n° 5426 et arrêt du 18 mars 1948, commune de Suresnes contre X... . Seine, RO, p. 34).

**À titre de règle pratique**, l'Administration admet que les jardins attenants aux maisons constituent une dépendance indispensable de ces dernières **lorsque leur surface est inférieure à cinq ares**.

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.

#### *5 Solutions diverses.*

**Allées, 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, X... . Seine-et-Oise. RO. n° 5170).

**Chemin privé.** - 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, X... . Rhône. Lebon, p. 262).

**Clos planté.** - 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 de l'article 1381-4° 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, ministère du Budget contre X... , Vienne, *RO*, p. 396).

**Jardin.** - 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. X... , Loire. *Lebon*, p. 302).

**Jardin de garde-barrière.** - Ne bénéficient pas de l'exemption prévue par l'article 1394-7° du CGI, des jardins de maisons de garde-barrière qui, bien qu'attachés 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, Compagnie des chemins de fer de Paris à Orléans. Sarthe et Corrèze, *Lebon* , p. 717 et du 3 mai 1923. Compagnie des chemins de fer de Paris à Orléans. Cher. *Lebon* , p. 381).

**Terrain 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 attaché 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. Société civile de la nouvelle route d'Arles par Teyssier. Gard. *RO* , n° 5426).

**Jeu 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. X... , Calvados).

**Espace vert.** - Ne peuvent être regardés, pour l'application de l'article 1394-7°, 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, ministère des Finances contre Syndicat des copropriétaires de la résidence du Clair Soleil, Val-de-Marne. *RJCD* 1969, p. 344). Ces terrains sont normalement passibles de taxe foncière sur les propriétés non bâties dans le 11<sup>e</sup> groupe de natures de culture ou de propriété (terrains d'agrément).

2. Terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Sont également passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties et, par conséquent entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article 1394-7° du CGI :

7- les terrains **non cultivés** employés à un usage commercial ou industriel, tels que chantiers, lieux de dépôt de marchandises ou emplacements de même nature, soit que le propriétaire les occupe, soit qu'il les fasse occuper par d'autres à titre gratuit ou onéreux (CGI. art. 1381-5°) :

8- les terrains sur lesquels sont édifiées des installations exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties en application de l'article 1382-11° du CGI : terrains d'assiette des outillages et autres installations et moyens matériels d'exploitation des établissements industriels (CGI, art. 1381-6°) <sup>3</sup> ;

9- les terrains, cultivés ou non, 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 (CGI, art. 1381-7°) <sup>4</sup> .

10 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.

**1** En principe dans le 10<sup>e</sup> groupe de natures de culture ou de propriété (terrains à bâtir).

**2** Par dépendances indispensables et immédiates des constructions, il y a lieu d'entendre les « terrains de peu d'étendue (cours, passages, petits jardins servant d'accès) qui font partie intégrante des propriétés bâties » (voir instruction ministérielle du 31 décembre 1908, art. 31).

**3** Les terrains sur lesquels sont édifiées des installations destinées à abriter des personnes ou des biens ou à stocker des produits ainsi que les terrains d'assiette des ouvrages d'art ou des voies de communication sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties au même titre que les éléments qu'ils supportent.

**4** On doit considérer comme constituant une agglomération un ensemble de maisons ou de bâtiments formant un hameau, un village, un bourg, à l'exclusion d'une maison isolée entourée de bâtiments annexes. Il suffit que les maisons soient réunies entre elles par des parcs, jardins, vergers, chantiers, ateliers et autres enclos de ce genre, alors même que cet ensemble de propriétés serait traversé par une rue, un fossé, un ruisseau, une rivière ou une promenade. Mais il n'y aurait plus agglomération si la continuité était interrompue par des terrains non clos, vagues ou en culture.