

Fiche-73 : La taxe foncière

Publiée le 23 janvier 2023

Table des matières

Points clés	3
Champ d'application	3
Biens imposables.....	3
Personnes imposables.....	3
Annualité.....	4
Exonérations.....	4
Base d'imposition	5
Liquidation.....	5
Obligations déclaratives.....	5
En savoir plus	6
Taxe foncière sur les propriétés non bâties.....	6
Les textes	7
Législation et réglementation	7
Doctrines administratives.....	7

Points clés

1 - La taxe foncière porte sur :

- les propriétés bâties (TFPB) ;
- les propriétés non bâties (TFPNB).

La TFPB et la TFPNB sont établies annuellement au nom du propriétaire, dans la commune où la propriété est située.

Ainsi, lorsqu'un immeuble est situé sur deux communes, le propriétaire doit payer une taxe foncière dans les deux communes, pour la partie se trouvant sur leur territoire respectif.

Pour être imposables, les propriétés doivent être situées en France.

Les professionnels de santé pouvant être concernés dans le cadre de leur activité par la taxe foncière sur les propriétés bâties, seule cette dernière fait l'objet des développements qui suivent.

Pour obtenir des informations sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties, se reporter à « en savoir plus ».

Voir également

Fiche-71 : Les principaux impôts locaux

Champ d'application

Biens imposables

2 - Les biens imposables à la TFPB sont :

- les constructions proprement dites. Il s'agit des constructions fixées au sol à perpétuelle demeure et qui présentent le caractère de véritables bâtiments ;
- les installations assimilables à des constructions, notamment celles destinées à abriter des personnes ou des biens (hangar, ateliers, etc.) ou à stocker des produits (réservoirs, silos, etc.) ;
- les bateaux utilisés en un point fixe (péniches à usage d'habitation, par exemple) ;
- certains terrains (sols des bâtiments et terrains formant une dépendance indispensable et immédiate des constructions, etc.).

Personnes imposables

3 - Le redevable de la taxe foncière est le propriétaire du bien au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition.

Les situations suivantes appellent quelques précisions :

- bien détenu en indivision, l'imposition est établie au nom des indivisaires ;
S'il n'y a pas plus de trois propriétaires indivis, ils sont tous nommément désignés au rôle. Dans le cas contraire, l'indivisaire dont la part est prépondérante figure, seul, avec la mention « et conjoints » ou « et copropriétaires » précédant l'indication de son domicile. En cas d'indivision successorale, les cohéritiers restés dans l'indivision après le décès de l'ancien propriétaire peuvent également figurer sous la désignation de celui-ci (les héritiers de ... ou succession de ...).

- en cas de mariage, l'imposition dépend du régime matrimonial des époux ;
Ainsi, sous le régime de la communauté légale des biens réduite aux acquêts, chacun des époux est imposable sur ses biens propres. En revanche, les biens de communauté sont imposés aux noms des deux époux.
Dans le cas d'un mariage sous le régime de la participation aux acquêts, la situation des époux étant, pendant la durée du mariage, celle d'époux séparés en biens, chacun d'eux est imposé sur ses biens personnels, comme dans le régime de séparation de biens.
- en cas de démembrement de propriété, c'est l'usufruitier qui est imposé à la taxe foncière.

⚠ Important

Il est possible de prévoir par convention que la taxe foncière sera supportée par un autre que le propriétaire, débiteur légal. Par exemple, dans un bail, si aucun texte ne l'interdit, il est possible de mettre la taxe foncière à la charge du locataire. En tout état de cause, cette convention n'est pas opposable à l'administration fiscale, laquelle continuera à appeler la taxe foncière auprès du débiteur légal.

Annualité

4 - Conformément au principe de l'annualité de la taxe foncière, la taxe est établie pour l'année entière d'après les faits existants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Par conséquent :

- il n'est pas tenu compte des changements intervenus au cours de l'année d'imposition ;
Ainsi, le débiteur légal de l'impôt est le propriétaire au 1^{er} janvier de l'année de l'imposition et il est imposable pour l'année entière, même s'il a vendu le bien en cours d'année.
- la taxe foncière est calculée d'après la valeur locative foncière de l'immeuble au 1^{er} janvier, même si cette valeur évolue par la suite ;
- c'est au 1^{er} janvier qu'il faut se placer pour vérifier que les conditions requises pour bénéficier d'une exonération ou d'un dégrèvement sont remplies.

Exonérations

5 - Il existe des exonérations permanentes et temporaires. Les exonérations permanentes ne concernent pas directement les professionnels de santé.

Parmi les exonérations temporaires, peuvent être citées :

- l'exonération de droit commun de deux années, applicables notamment aux constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction ;

L'exonération s'applique durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement. Pour les locaux à usage professionnel, elle porte sur 40 % de la base imposable, à l'exception de la part de taxe foncière perçue au profit des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Enfin, le bénéfice de l'exonération de la taxe foncière est conditionné à la souscription d'une déclaration. En effet, seuls les événements éligibles portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive ouvrent droit à l'exonération.

- exonération dans certaines zones géographiques. Il en est ainsi, notamment et sous réserve de respecter certaines conditions, des établissements créés dans les zones de revitalisation rurale, des immeubles appartenant à des entreprises implantées dans les bassins d'emploi à redynamiser et des immeubles situés en zones de restructuration de la défense.

Base d'imposition

6 - La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie :

- sur la base de la valeur locative cadastrale de ces propriétés mise à jour périodiquement ;
- après déduction d'un abattement de 50 % de son montant pour tenir compte des frais de gestion, d'assurances, d'amortissement, d'entretien et de réparation.

Le montant obtenu est le revenu net cadastral.

⚠ Important

La valeur locative cadastrale est déterminée par application de principes généraux mais également de règles propres à la catégorie de locaux concernés.

Liquidation

7 - Le montant de l'impôt dû est calculé par application au revenu net cadastral, arrondi à l'euro le plus proche, du taux de l'impôt voté par les collectivités territoriales.

Obligations déclaratives

8 - Les constructions nouvelles, les changements de consistance et les changements d'affectation doivent être portés à la connaissance de l'administration par les propriétaires, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive, sur les imprimés fournis par l'administration.

La déclaration doit être produite auprès du service des impôts du lieu de situation des biens. À défaut de déclaration, le propriétaire ne peut pas bénéficier de certaines exonérations. En outre, il est passible d'une amende de 150 €. Par ailleurs, en cas d'omission ou d'inexactitude dans les déclarations, il encourt une amende de 15 € par omission ou inexactitude, sans que le total des amendes ne puisse, par déclaration, être inférieur à 60 € ni supérieur à 150 €.

En savoir plus

Taxe foncière sur les propriétés non bâties

9 - La TFPNB est exigible sur les propriétés non bâties (autres que celles relevant de la TFPB), sauf cas d'exonération.

Elle est établie d'après la valeur locative cadastrale des propriétés non bâties, sous déduction de 20 % de son montant.

La valeur locative résulte de tarifs fixés par nature de culture ou de propriété. Elle est déterminée à l'occasion de la révision générale des évaluations (tous les six ans), de l'actualisation triennale ou de la constatation annuelle des changements affectant les propriétés concernées. 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.

Elle est égale au produit de la base d'imposition par le taux d'imposition de l'année considérée.

Les textes

Législation et réglementation

[Articles 1380 à 1391 E du CGI, sur la taxe foncière sur les propriétés bâties](#)

[Articles 1393 à 1398 A du CGI, sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties](#)

[Article 1729C du CGI, sur les sanctions applicables en cas de non-respect des obligations déclaratives](#)

Doctrine administrative

[BOI-IF-TFB-10, du 8 juin 2022, sur le champ d'application de la TFPB](#)

[BOI-IF-TFB-20, du 10 décembre 2012, sur la base d'imposition de la TFPB](#)

[BOI-IF-TFB-30, du 10 décembre 2012, sur le calcul des cotisations de TFPB](#)

[BOI-IF-TFB-40, du 10 décembre 2012, sur les obligations déclaratives](#)