



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taxe foncière sur les propriétés non bâties

Question écrite n° 43979

Texte de la question

M. Étienne Mourrut appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les évaluations foncières des propriétés non bâties qui, bien souvent, ne correspondent pas à la valeur réelle du bien. En effet, il semblerait que les évaluations faites par les services fiscaux de terrains non bâtis varient dans des proportions importantes, alors que ces terrains sont sur des zones relevant de la même catégorie. À titre d'exemple, deux terrains distincts, situés sur la commune d'Aigues-Mortes (30) et classés tous deux en zone II AU ont récemment fait l'objet d'une évaluation par les services du cadastre, en vue d'une acquisition par la commune. Ces deux parcelles ont été évaluées à des montants allant du simple au double sans raison apparente. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer quels critères objectifs sont utilisés par les services fiscaux chargés de l'évaluation des propriétés non bâties.

Texte de la réponse

En application de l'article 1509 du code général des impôts, la valeur locative des propriétés non bâties retenue pour l'assiette de la taxe foncière est déterminée en fonction de tarifs fixés par nature de culture et de propriété. L'instruction ministérielle du 31 décembre 1908, toujours en vigueur, a prévu de ranger les natures de culture ou de propriété, suivant leur analogie, en treize grandes catégories ou groupes. La valeur locative des propriétés non bâties résulte, dans chaque commune, de tarifs fixés pour chacune de ces catégories. Le cadre des évaluations foncières est par conséquent constitué par la commune. Il en résulte que, au sein d'une même commune, des parcelles présentant rigoureusement les mêmes caractéristiques sont en principe évaluées à partir d'un tarif identique. La valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés non bâties doit toutefois être distinguée de la valeur vénale, qui constitue le prix auquel pourrait se vendre ou s'acheter un bien donné, dans un lieu et un moment déterminés. La valeur vénale est ainsi estimée, au moment où une collectivité locale souhaite réaliser une opération immobilière, en fonction des données du marché immobilier local et, pour les terrains à bâtir, de leurs possibilités légales et effectives de construction. Ces dernières résultent, d'une part, de la réglementation d'urbanisme applicable au moment de l'évaluation et, d'autre part, des caractéristiques physiques du terrain, notamment de la présence ou non des réseaux de voirie, d'électricité, d'eau potable et d'assainissement ainsi que de leur capacité. Concernant les deux terrains situés sur la commune d'Aigues-Mortes (Gard), le premier constitue un ensemble de parcelles d'une superficie d'environ 34 000 m² qui nécessite d'importants aménagements de voiries et autres réseaux de viabilités alors que le second, d'une superficie de 1 700 m², est situé dans une zone entièrement équipée et lotie. La différence de prix apparaît donc, au cas particulier, justifiée.

Données clés

Auteur : [M. Étienne Mourrut](#)

Circonscription : Gard (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 43979

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 20 juillet 2004, page 5431

Réponse publiée le : 1er février 2005, page 1058