



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Imposition des terrains accueillant des activités de pépiniériste

Question écrite n° 13466

Texte de la question

M. Philippe Lottiaux appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, sur les difficultés rencontrées ou susceptibles d'être rencontrées par les pépiniéristes quant à l'imposition des terrains accueillant leurs activités, sujet sur lequel il l'a déjà saisi par la question n° 5321 du 7 février 2023 restée sans réponse actuellement, soit depuis près de 10 mois. La nature de l'activité de pépiniériste suppose de disposer de surfaces de stockage et d'arrosage conséquentes pour les arbres et plantes. Il s'agit dans la quasi-totalité des cas de terrains agricoles, répertoriés comme tels dans les PLU des communes concernées et *de facto* non constructibles. Ces terrains peuvent même parfois être situés en zone inondable. Or, malgré la nature de ces terrains et le caractère agricole de l'activité de pépiniériste, il apparaît que certains centres des impôts souhaitent les assujettir à la taxe foncière au titre de « grande surface à ciel ouvert », ce qui évidemment ne correspond ni à leur vocation, ni à leur utilisation. Une telle imposition représenterait, compte tenu des surfaces nécessaires, un coût bien souvent insupportable pour les entreprises concernées, avec en outre un impact potentiel également non négligeable sur la CFE. Une telle évolution pour des terrains jusqu'ici toujours considérés, et à juste titre, comme agricoles aurait des conséquences dramatiques sur l'existence même de ces entreprises. Les cessations d'activités qu'elle entraînerait bénéficieraient à des entreprises étrangères, souvent italiennes ou espagnoles, au détriment de l'emploi local, de la balance commerciale française, du respect des normes sanitaires et évidemment des finances publiques. En outre, dans certains secteurs, notamment littoraux, le départ de ces entreprises ferait courir le risque d'occupations illégales de gens du voyage, avec toutes les difficultés induites par cette situation. M. le député demande donc à M. le ministre de lui confirmer la nature agricole, au regard de la fiscalité, de ces terrains et l'impossibilité de les considérer, au regard de leur utilisation comme des conséquences dramatiques d'une telle position, comme des « grandes surfaces à ciel ouvert » ; il lui fait également part de son regret de devoir le saisir de nouveau sur cette question alors que le Règlement de l'Assemblée nationale impose normalement un délai de deux mois pour y répondre.

Texte de la réponse

La valeur locative des propriétés retenue pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est déterminée en fonction de tarifs fixés par nature de culture et de propriété, conformément aux règles définies dans l'instruction générale sur l'évaluation des propriétés non bâties du 31 décembre 1908. L'article 18 de cette instruction ministérielle classe en treize grandes catégories les natures de culture ou de propriété. Pour assurer sa mise en œuvre, la doctrine administrative a dressé une nomenclature des principales natures de culture ou de propriété, avec l'indication de la catégorie à laquelle chacune d'elles est rattachée (Bulletin officiel des finances publiques – BOI-ANNX-000256). La valeur locative des locaux professionnels retenue pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est évaluée dans la généralité des cas, depuis la révision des valeurs locatives des locaux professionnels entrée en vigueur au 1er janvier 2017, selon une méthode tarifaire (tarif exprimé en euros/m² pondéré) déterminée en fonction du marché locatif. Les locaux sont désormais évalués à partir de données individuelles du local (surfaces principale et secondaires et

catégorie de propriété) et des paramètres collectifs départementaux (secteur locatif, tarif au mètre carré et coefficient de localisation). Les locaux sont classés dans des sous-groupes et catégories en fonction de leur nature et leur destination. Le a du 6° de l'article 1382 du code général des impôts exonère de TFPB les bâtiments qui servent aux exploitations rurales. Cette exonération est applicable aux bâtiments qui sont affectés de manière permanente et exclusive à un usage agricole. Selon une jurisprudence constante du Conseil d'État, les bâtiments affectés à un usage agricole, c'est-à-dire à la réalisation d'opérations qui s'insèrent dans le cycle biologique de la production animale ou végétale ou qui constituent le prolongement de telles opérations, bénéficient de cette exonération. C'est le cas des bâtiments des pépiniéristes-horticulteurs dans lesquels ils procèdent uniquement à la vente des produits de leur propre exploitation sans se livrer à des opérations caractéristiques d'une profession commerciale. Ces bâtiments, affectés de façon permanente et exclusive à un usage agricole, sont alors exonérés de TFPB, et les terrains agricoles utilisés dans le cadre de cette activité sont imposés à la TFPNB. En revanche, les bâtiments et terrains affectés à une activité commerciale de vente de plantes et d'autres produits, ainsi que d'une surface de stationnement, doivent être imposés à la TFPB selon les modalités applicables aux locaux professionnels. En conséquence, il ne pourra être répondu précisément à la question posée de l'imposition à la TFPB ou à la TFPNB des terrains utilisés dans le cas de l'activité de pépiniériste mentionnée qu'après un examen circonstancié du cas particulier permettant de déterminer l'évaluation correspondante, qui varie en fonction de la situation de fait.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Lottiaux](#)

Circonscription : Var (4^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13466

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Comptes publics

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 décembre 2023](#), page 10801

Réponse publiée au JO le : [12 mars 2024](#), page 1838