

Taxe foncière sur les propriétés non bâties : un calcul à vérifier

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 10/09/2021
- Dernière mise à jour de la fiche : 10/09/2021

Sources :

- [Arrêt du Conseil d'Etat du 28 mai 2021, n°440265](#)

Après avoir relu attentivement son avis de taxe foncière sur les propriétés non bâties, un propriétaire s'est aperçu qu'une majoration de la valeur locative, normalement prévue pour les terrains « constructibles », avait été appliquée pour le calcul de sa cotisation. Sauf que les terrains dont il est propriétaire ne sont pas « constructibles »... et cela change tout...

Une majoration de la valeur locative sous conditions

Après avoir reçu son avis de taxe foncière sur les propriétés non bâties, un propriétaire s'est aperçu que la valeur locative de ses terrains, servant de base au calcul de la taxe, avait été majorée de 3 €/m².

Une majoration réservée aux terrains dits « constructibles », ce qui n'est pas vraiment le cas de ses propriétés : 2 d'entre elles sont enclavées, c'est-à-dire dépourvues d'un accès direct à la voie publique.

Une raison suffisante, selon lui, pour contester l'application de cette majoration.

Mais pas pour l'administration fiscale, qui rappelle que ce type de majoration porte sur les terrains situés dans les zones :

- urbanisées ou à urbaniser selon le document d'urbanisme applicable ;
- et équipées de voies publiques et de réseaux d'eau et d'électricité suffisants pour desservir les constructions devant y être implantées, à l'exception des terrains non susceptibles de recevoir une construction.

En conséquence, la seule circonstance qu'un terrain soit enclavé ne permet pas de faire obstacle à l'application de la majoration dès lors que les 2 conditions légalement prévues sont remplies... ce qui est le cas ici.

Un raisonnement confirmé par le juge qui rejette la demande du propriétaire.

La valeur locative retenue pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties peut être majorée dès lors que les terrains concernés sont situés dans une zone urbanisée ou à urbaniser et équipée en réseaux suffisants pour desservir de futures constructions.