

Avant de commencer vos travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme. Selon l'importance des travaux que vous prévoyez, il vous faudra déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable.

Les règles relatives à l'urbanisme et ses autorisations inhérentes permettent de vérifier la conformité de vos travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

Pour déposer en direct votre PC (Permis de Construire), votre DP (Déclaration Préalable) ou votre AT (Autorisation de Travaux), merci d'utiliser la plateforme Geosphere :

<https://paysdelor.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>

Fiches pratiques de service-public.fr

Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) pour les entreprises

La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est due par l'entreprise propriétaire ou usufruitière d'un terrain, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Il existe des exonérations permanentes et temporaires.

Qui est concerné par la TFPNB ?

La taxe foncière est due sur les **propriétés non bâties de toute nature** situées en France.

Chaque année au 1^{er} janvier, l'imposition est établie **au nom du propriétaire** ou de celui qui a la propriété utile (usufruitier) dans la commune où est situé le bien.

À noter

La taxe foncière est due **même si les terrains imposables ne rapportent aucun revenu** à leur propriétaire ou s'ils sont en friche.

La taxe foncière est notamment due pour les **terrains suivants** :

Terrains à bâtir et terrains **non constructibles**

Immeubles **impropres à toute utilisation** (ex : immeuble délabré et en ruine)

Terrains occupés par des **chemins de fer** ou **tramways** présentant un caractère d'utilité publique

Terrains occupés par des **carrières** ne faisant pas l'objet d'une exploitation à caractère industriel ou commercial

Terrains occupés par des **mines** ou des **tourbières**

Terrains occupés par des **étangs**, des **salines** ou **marais salants**

Terrains nus **affectés à une exploitation agricole** (terres, pâtures, bois, etc.)

Terrains occupés par des **serres** affectées à une exploitation agricole, même si la culture s'effectue, non pas en pleine terre, mais dans des bacs, cadres ou pots isolés du terrain

Terrains non cultivés affectés à la **pratique du golf** (green, fairway, rough et practices en plein air), à condition que l'aménagement de ces terrains ne nécessite pas la construction d'ouvrages en maçonnerie présentant le caractère de véritables constructions (ex : étangs artificiels, buttes, ponts de bois).

Exemple

Les installations suivantes présentent le caractère de véritables constructions et sont, à l'inverse, imposables à la : practices en salle, club houses, vestiaires, garages à chariots, pro-shops, restaurants, hôtels, bâtiments des services d'entretien, logements de fonction des gardiens, parkings, etc.

Quelles propriétés sont exonérées de TFPNB ?

Certaines propriétés sont **exonérées** de taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). Ces exonérations peuvent être **permanentes** ou **temporaires**.

Exonérations permanentes de taxe foncière

Les propriétés suivantes sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) **de manière permanente** :

Terres agricoles classées dans l'une des catégories « terres, prés, pâturages, vergers, vignes, bois et landes, lacs, étangs et jardins ». L'exonération est fixée à 30 % de la taxe en métropole, 80 % dans les DOM et 100 % en Corse.

Terrains appartenant à certaines associations (ex : associations de mutilés de guerre ou du travail, associations syndicales de propriétaires, organismes de jardins familiaux)

Sols et terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La commune peut exonérer à titre permanent les **terrains plantés en oliviers**, agricoles ou non. Pour bénéficier de cette exonération intégrale, le propriétaire doit souscrire, avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration no 6707-SD au service des impôts, assortie des justificatifs nécessaires (liste des parcelles concernées, factures mentionnant l'achat de plants d'oliviers, etc.).

Abandon de propriétés à la commune

Les propriétaires de terres vaines et vagues, landes, bruyères et terrains habituellement inondés ou dévastés par les eaux peuvent **échapper à l'imposition** à laquelle ces terrains sont soumis s'ils **renoncent à ces propriétés au profit de la commune** dans laquelle ils sont situés.

La déclaration détaillée de l'abandon est faite **par écrit**, à la mairie de la commune, par le propriétaire ou par un fondé de pouvoir. La taxe est alors supportée par la commune pour les rôles postérieurs à l'abandon.

Où s'adresser ?

Mairie

Exonérations temporaires de taxe foncière

Parmi les exonérations temporaires, certaines s'appliquent **de plein droit** (dans tous les cas) alors que d'autres sont accordées uniquement **sur délibération** de la commune.

Exonérations temporaires de plein droit

Les **terrainsensemencés, plantés ou replantés en bois** sont exonérés temporairement, de la manière suivante :

10 ans pour les peupleraies

30 ans pour les résineux

50 ans pour les feuillus et les bois autres que les bois résineux

50 ans pour les feuillus et autres bois, les terrains boisés en nature de futaies ou de taillis sous futaies, autres que les peupleraies, qui ont fait l'objet d'une régénération naturelle. Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit

adresser au service des impôts, avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'application de l'exonération est demandée, une déclaration n° 6707-SD indiquant la liste des parcelles concernées. Cette déclaration doit être accompagnée du certificat attestant de la réussite de l'opération de régénération naturelle.

15 ans renouvelables (à hauteur de 25 % de la taxe) pour les terrains boisés présentant un état de futaie irrégulière

en équilibre de régénération. Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit adresser avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'application ou le renouvellement de l'exonération est demandé, une déclaration n° 6707-SD au service des impôts indiquant la liste des parcelles concernées. Cette déclaration doit être accompagnée d'un certificat de moins de 1 an, attestant de l'état d'équilibre de régénération de la futaie irrégulière.

Cette exonération est réservée aux plantations réalisées **spécialement en vue de la production de bois**.

À noter

Les terrains ensemencés, plantés ou replantés en bois **avant le 1^{er} janvier 2002** sont exonérés pendant **30 ans** à compter du semis, de la plantation ou de la replantation.

De plus, d'autres exonérations temporaires s'appliquent de plein droit aux propriétés suivantes :

Terrains nouvellement plantés en arbres truffiers (exonérés intégralement pendant 50 ans à compter du semis, de la plantation ou de la replantation)

Terrains situés en zone humide (exonérés pendant 5 ans renouvelables, à hauteur de 50 % de la taxe ou 100 % dans certaines zones naturelles). Les terrains doivent figurer sur une liste arrêtée par le maire et le propriétaire doit souscrire un engagement de gestion pour 5 ans, portant notamment sur la préservation de la faune et le non-retournement des parcelles.

Terrains situés dans un site Natura 2000 (exonérés intégralement pendant 5 ans renouvelables). Les terrains doivent figurer sur une liste arrêtée par le président du conseil régional et le propriétaire doit souscrire un engagement de gestion (contrat ou charte Natura 2000) pour 5 ans.

Exonérations temporaires sur délibération de la commune

Enfin, certaines propriétés peuvent être exonérées temporairement, uniquement **après délibération de la commune** :

Terrains nouvellement plantés en noyers (exonérés intégralement jusqu'à 8 ans)

Terrains agricoles exploités selon le mode de production biologique (exonérés intégralement pendant 5 ans).

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit adresser au service des impôts, avant le 1^{er} janvier de chaque année, la liste des parcelles concernées accompagnée du document justificatif annuel délivré par l'organisme certificateur agréé.

Vergers, vignes, cultures fruitières d'arbres et d'arbustes (exonérés intégralement jusqu'à 8 ans)

Bois et forêts situés en Guyane (exonérés intégralement jusqu'à 8 ans).

La durée de l'exonération est fixée par la commune lors de la délibération.

Quelle déclaration faut-il réaliser ?

Dans certains cas, le propriétaire (ouusufruitier) doit réaliser une **déclaration** adressée à l'administration fiscale. À défaut, il s'expose à des **sanctions**.

Obligation déclarative

Le propriétaire doit réaliser une déclaration en cas de **changement de consistance ou d'affectation** du terrain, c'est-à-dire dans **l'un des cas suivants** :

Lorsque, à la suite de travaux ou de phénomènes naturels, le terrain subit un accroissement de superficie (ex : atterrissements dans les cours d'eau et endigage) ou une perte de superficie (ex : érosion, avulsion, envahissement par les eaux)

Lorsque le terrain devient soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), alors qu'il en était auparavant exonéré à titre permanent (ex : terrain militaire désaffecté et cédé à des particuliers, voie publique déclassée)

Lorsque le terrain devient soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), parce qu'il a cessé d'être soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (ex : ancien sol de construction remis en culture, terrain cessant d'être affecté à un usage commercial ou industriel)

Lorsqu'une parcelle du terrain passe d'un groupe de natures de culture à un autre groupe de natures de culture (ex : plantation d'un verger sur un terrain auparavant planté en bois). De même pour le passage d'un sous-groupe à un autre sous-groupe (ex : enrésinement d'un taillis simple ayant pour conséquence le reclassement de la parcelle de « taillis simple » en « futaie résineuse »). Tous les changements de nature de culture sont à déclarer, indépendamment de leur durée.

À noter

En revanche, le simple changement correspondant à la rotation annuelle des cultures lié à un type d'assolement donné (blé, maïs, betteraves) qui n'a pas d'incidence sur le classement de la parcelle, **ne constitue pas** un changement d'affectation.

La déclaration doit être réalisée, au moyen du formulaire n° 6704, dans un **délai de 90 jours** après la fin des travaux. Cette déclaration doit être adressée au **service des impôts fonciers** du lieu de situation de la propriété non bâtie.

Où s'adresser ?

Centre des impôts fonciers et cadastre

Sanctions en cas de non-déclaration

Le propriétaire ou usufruitier qui réalise une déclaration de changement d'affectation inexacte ou hors délai s'expose à **2 types de sanctions** cumulables :

Amendes fiscales : le défaut de production dans les délais prescrits d'un document qui doit être remis à l'administration fiscale entraîne l'application d'une amende de 150 €. De plus, chaque inexactitude ou omission est également punie d'une amende de 15 €.

Perte du droit aux exonérations temporaires : en cas de déclaration tardive, l'exonération temporaire de taxe dont peut bénéficier un terrain (ex : terrains plantés en bois, en noyers, en arbres truffiers) ne s'applique que pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivante.

Exemple

La plantation en bois résineux d'une parcelle est déclarée le 1^{er} octobre N, alors que le délai (90 jours à compter de la fin des travaux) expirait le 1^{er} mai N-5. La parcelle est soumise à la taxe foncière sur les propriétés non bâties de N-5 à N+1 inclus. L'exonération temporaire ne prendra donc effet qu'à compter du 1^{er} janvier N+2, et sa durée sera **réduite de 30 à 23 ans**.

Déclaration spécifique applicable à certaines exonérations

Par ailleurs, cette première déclaration doit être complétée par une **seconde déclaration** nécessaire au bénéfice de l'**exonération de taxe foncière** pour les terrains suivants :

Terrains boisés en nature de futaies ou de taillis sous futaies, autres que les peupleraies, qui ont fait l'objet d'une régénération naturelle. Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit réaliser une déclaration n° 6707-SD indiquant la liste des parcelles concernées. Cette déclaration doit être accompagnée du certificat attestant de la réussite de l'opération de régénération naturelle.

Terrains boisés présentant un état de futaie irrégulière en équilibre de régénération. Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit réaliser une déclaration n° 6707-SD indiquant la liste des parcelles concernées. Cette déclaration doit être accompagnée d'un certificat de moins de 1 an, attestant de l'état d'équilibre de régénération de la futaie irrégulière.

Terrains plantés en oliviers, agricoles ou non. Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit réaliser une déclaration n° 6707-SD assortie des justificatifs nécessaires (liste des parcelles concernées, factures mentionnant l'achat de plants d'oliviers, etc.).

La déclaration doit être adressée au service des impôts, avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'application de l'exonération est demandée.

Où s'adresser ?

Centre des impôts fonciers et cadastre

Comment est calculée la TFPNB ?

Pour calculer la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), il est nécessaire de déterminer la **base d'imposition**. Des **dégrèvements** peuvent s'appliquer dans certains cas.

Calcul de la base d'imposition

La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est établie d'après la **valeur locative cadastrale** de ces propriétés. Cette valeur locative correspond au revenu net que le propriétaire tire de ses terres agricoles dans le cadre d'un bail rural ou à celui qu'il pourrait en tirer en cas de location s'il les exploite lui-même.

Cette valeur locative est diminuée d'un abattement de 20 % destiné à compenser les frais et charges du propriétaire. Autrement dit, la base d'imposition de la taxe foncière est égale à 80 % **de la valeur locative cadastrale** des biens imposables.

À noter

Sur délibération du conseil municipal, la valeur locative des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou zones à urbaniser peut être **majorée jusqu'à 3 € par m²**. La majoration ne s'applique pas, notamment, aux terrains à usage agricole.

Ensuite, la taxe foncière est calculée en appliquant au revenu cadastral (c'est-à-dire à la base d'imposition) un **taux d'imposition voté par les collectivités territoriales**.

À savoir

L'administration fiscale met à disposition un nouvel outil permettant de visualiser le **taux d'imposition applicable à votre commune**. Il vous suffit d'indiquer un exercice comptable, votre région puis votre département.

Dégrèvements applicables

Le propriétaire peut bénéficier d'un **dégrèvement**, c'est-à-dire d'une réduction totale ou partielle du montant de la taxe foncière. Des dégrèvements sont applicables **dans les cas suivants** :

Disparition d'une propriété non bâtie par suite d'un événement extraordinaire (ex : inondation due aux intempéries, avalanche, envahissement par la mer ou par les eaux d'un lac retenues par un barrage). Le dégrèvement peut être demandé à l'administration fiscale jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la disparition.

Pertes de récoltes sur pied par suite de grêle, gelée, inondation, incendie ou autres événements extraordinaires. Ce dégrèvement est proportionnel à l'importance des pertes subies. Il doit être demandé à l'administration fiscale dans les 15 jours qui suivent la date du sinistre. Il est accordé pour l'année du sinistre et, le cas échéant, pour les années suivantes si celui-ci fait sentir ses effets sur plusieurs années.

Terres agricoles comprises dans le périmètre d'une association foncière pastorale à laquelle le propriétaire a adhéré. Les terres doivent être classées dans les catégories « prés, prairies naturelles, herbages, pâturages ou landes ». Les recettes de l'association provenant d'activités autres qu'agricoles ou forestières ne doivent pas excéder ni 50 % du chiffre d'affaires tiré de l'activité agricole et forestière, ni 100 000 € (remboursements de frais inclus et taxes comprises). L'association doit souscrire, chaque année, une déclaration pour le compte du propriétaire indiquant la liste des parcelles concernées au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Cette déclaration vaut demande de dégrèvement de la part du propriétaire.

Terres agricoles exploitées personnellement par un jeune agriculteur bénéficiant d'une aide à la première installation (dotation en capital ou prêt bonifiés à moyen terme). Le jeune agriculteur doit souscrire une déclaration n° 6711-SD, indiquant les parcelles qu'il exploite au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Ce dégrèvement est fixé à 50 % de la taxe foncière mais il est possible d'obtenir, sur délibération des collectivités territoriales, un dégrèvement des 50 % restants. Le dégrèvement prend effet à partir du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'installation. Sa durée est fixée à **5 ans** pour le dégrèvement de droit et entre 1 et 5 ans pour le dégrèvement sur délibération.

Exemple

Un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs s'installe le 6 mars N dans une commune. Il bénéficiera, à compter de N+1 et jusqu'en N+5 inclus, d'un dégrèvement minimum égal à 50 % de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, en raison des parcelles qu'il exploite.

Base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties des parcelles : 1 000 € au titre de N+1.

Taux d'imposition de la commune = 36 %

Cotisation communale : $1\,000 \times 36\% = 360\text{ €}$

Prélèvement pour frais de gestion : $360 \times 3\% = 11\text{ €}$

Cotisation à dégrever : $360 + 11 = 371\text{ €}$

Dégrèvement : $371 \times 50\% = 185,50$ arrondi à 186 €.

Où s'adresser ?

Centre des impôts fonciers et cadastre

Taxes additionnelles applicables

Les collectivités territoriales peuvent percevoir des **taxes additionnelles**, notamment :

Taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties Elle s'applique au propriétaire de carrières, ardoisières, sablières, terrains à bâtir, terrains d'agrément, parcs, jardins, pièces d'eau, chemins de fer, canaux de navigation ou sols des propriétés bâties et des bâtiments ruraux. Elle est calculée sur la même base que la taxe foncière.

Taxe additionnelle au profit des chambres d'agriculture. Elle est due par tous les propriétaires redevables de la TFPNB au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, elle figure sur le même avis d'imposition. Elle est calculée sur la même base que la taxe foncière. Ainsi, elle est due à raison de tous les propriétés imposées à la TFPNB, même lorsqu'elles ne sont pas affectées à usage agricole.

Comment payer la taxe foncière ?

L'entreprise redevable de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) reçoit un **avis d'imposition dématérialisé** (et non par courrier) sur son compte fiscal en ligne. Cet avis d'imposition indique le montant de la TFPNB à régler.

La date limite de paiement de l'avis de taxe foncière est fixée, chaque année, au **15 octobre à minuit** (ou le jour ouvré suivant lorsque le 15 octobre est un samedi ou un dimanche).

L'entreprise a le choix entre les **modes de paiement suivants** :

Paiement sur internet via le compte fiscal en ligne (téléversement) : mode de paiement par défaut, l'entreprise procède elle-même au paiement en ligne de la taxe. Ce mode est obligatoire pour les entreprises relevant de la DGE.

Prélèvement mensuel : mode de paiement sur option, l'entreprise est prélevée de manière automatique tous les 15 du mois de janvier à octobre. Chaque prélèvement correspond au dixième du montant de la TFPNB. L'option est possible jusqu'au 30 juin.

Prélèvement à l'échéance : mode de paiement sur option, l'entreprise est prélevée de manière automatique à l'échéance. L'option est possible jusqu'au 30 septembre.

À noter

L'administration fiscale met à disposition un guide pratique détaillant comment consulter et payer son avis de taxe foncière.

Impôts locaux

Et aussi...

- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les entreprises
- Contrat de bail rural (ou bail à ferme)

Pour en savoir plus

- Guide pratique : comment consulter et payer son avis de taxe foncière ?
Source : Ministère chargé des finances
- Engagement de gestion – Terrains situés en zones humides
Source : Office français de la biodiversité (OFB)
- Les contrats et les chartes Natura 2000
Source : Agence de la transition écologique (Ademe)
- Aide à l'installation des jeunes agriculteurs
Source : Ministère chargé de l'agriculture

Où s'informer ?

- Centre des impôts fonciers et cadastre
- Service des impôts des particuliers (SIP)

Services en ligne

- Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (déclaration n° 6704)
Formulaire
- Exonérations de taxes foncières sur les propriétés non bâties (déclaration n° 6707-SD)
Formulaire
- Jeune agriculteur – Demande de dégrèvement de TFPNB (déclaration n°6711)
Formulaire
- Visualiser la fiscalité locale de son entreprise
Téléservice

Textes de référence

- Code général des impôts : article 1393
Propriétés imposables à la TFPNB
- Code général des impôts : article 1394
Exonération (propriétés de l'État et des associations)
- Code général des impôts : article 1394 B
Exonération (terres agricoles en Corse)
- Code général des impôts : article 1394 B bis
Exonération (terres agricoles en métropole)
- Code général des impôts : article 1394 C
Exonération (terrains plantés en oliviers)
- Code général des impôts : article 1395
Exonération (terrains plantés en bois)
- Code général des impôts : article 1395 A
Exonération (terrains plantés en noyers)
- Code général des impôts : article 1395 A bis
Exonération (terrains plantés en vignes et vergers)
- Code général des impôts : article 1395 A ter
Exonération (terrains plantés en bois en Guyane)
- Code général des impôts : article 1395 B
Exonération (terrains plantés en arbres truffiers)
- Code général des impôts : article 1395 B bis
Exonération (zones humides)
- Code général des impôts : article 1395 E
Exonération (Natura 2000)
- Code général des impôts : article 1395 G
Exonération (mode de production biologique)
- Code général des impôts : article 1395 H
Exonération (terres agricoles en Outre-mer)
- Code général des impôts : article 1396
Base d'imposition de la TFPNB
- Code général des impôts : article 1397
Dégrèvement (disparition de propriété)
- Code général des impôts : article 1398
Dégrèvement (perte de récolte)
- Code général des impôts : article 1398 A
Dégrèvement (associations foncières pastorales)
- Code général des impôts : article 1647-00 bis
Dégrèvement (jeunes agriculteurs)
- Code général des impôts : article 1519 I
Taxe additionnelle à la TFPNB
- Code général des impôts : article 1604
Taxe additionnelle au profit des chambres d'agriculture
- Code général des impôts : article 1406
Déclaration de changement d'affectation
- Code général des impôts : article 1401
Abandon de propriétés à la commune
- Instruction générale sur l'évaluation des propriétés non bâties du 31 décembre 1908

Plus d'infos



Services techniques: Urbanisme

Adresse : Hôtel de Ville

16, Boulevard du Maréchal Joffre

BP 106 34250 Palavas-Les-Flots

Horaires : Réception du public en mairie : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h ; mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

[Site ville](#)



Ville de

Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00