

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-AUT-50-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 28/11/2012

IF - AUT - Taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers - Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue en Ile-de-France - Champ d'application

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers

Titre 5 : Taxe annuelle sur les locaux a usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage perçue en IDF

Chapitre 1 : Champ d'application

Sommaire :

I. Biens taxables

A. Locaux à usage de bureaux ou assimilés

1. Locaux à usage de bureaux

2. Locaux professionnels

B. Locaux commerciaux

1. Locaux commerciaux proprement dits

a. Locaux destinés à la vente

b. Locaux destinés à la réalisation de prestations de services de nature commerciale ou artisanale

2. Réserves et emplacements attenants

3. Garages, parkings et emplacements de stationnement

4. Parcs d'exposition et de congrès

C. Locaux de stockage

D. Les surfaces de stationnement

1. Locaux ou aires, couvertes ou non couvertes, destinés au stationnement des véhicules

2. Locaux ou aires de stationnement, couvertes ou non couvertes, annexés à des locaux de bureaux, des locaux commerciaux ou des locaux de stockage

3. Locaux ou aires, couvertes ou non couvertes, intégrés topographiquement à un établissement de production

II. Biens placés hors du champ d'application de la taxe

A. Biens où s'exerce une activité de production ou de transformation

B. Biens intégrés dans une exploitation agricole

III. Les biens exonérés

A. Biens situés dans certaines zones

- B. Biens possédés par les fondations et associations reconnues d'utilité publique et utilisés pour l'exercice de leur activité
- C. Locaux spécialement aménagés pour l'exercice d'activités de recherche, ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel
 - 1. Activités de recherche
 - 2. Activités à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel
 - a. Activités sanitaires
 - b. Activités à caractère social
 - c. Activités éducatives
 - d. Activités culturelles
- D. Certains locaux de stockage
 - a. Locaux destinés à abriter des archives
 - b. Locaux de stockage appartenant aux sociétés coopératives agricoles ou à leurs unions
- E. Biens dont la superficie n'excède pas certains seuils

I. Biens taxables

A. Locaux à usage de bureaux ou assimilés

1. Locaux à usage de bureaux

1

Aux termes de l'article 231 ter du code général des impôts (CGI), les locaux à usage de bureaux s'entendent des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité, de quelque nature que ce soit, par des personnes physiques ou morales privées, ou utilisés par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements ou organismes publics et les organismes professionnels.

10

Les bureaux proprement dits recouvrent les pièces normalement utilisées à usage de bureaux :

- par toutes les entreprises, les membres des professions libérales et les autres organismes (organismes de sécurité sociale, organismes professionnels, par exemple) ou associations, à but lucratif ou non, pour l'exercice d'activités de direction, d'administration, de secrétariat, d'information, de conseil, d'études, d'ingénierie, d'informatique, de gestion, d'assurance... ;

- par les administrations publiques, c'est-à-dire les locaux que l'Etat, les collectivités locales, les organismes et les établissements publics utilisent pour l'exercice de leurs missions administratives, y compris, bien entendu, les locaux à usage de bureaux des Assemblées Parlementaires, des autres organes constitutionnels (Conseil Constitutionnel, Conseil Economique et Social, etc.), ainsi que des organes délibérants des collectivités locales.

20

Entrent également dans le champ de la taxe les bureaux proprement dits situés dans des locaux commerciaux, des locaux de stockage ou des locaux affectés à une activité de production industrielle, artisanale, agricole ou de prestations de services (exemple : locaux de la direction, du secrétariat, de la comptabilité...).

30

Par dépendances immédiates et indispensables, il y a lieu d'entendre, en particulier, les salles de réunion, de photocopie ou de reprographie, de saisie informatique, de documentation, les réserves immédiates (rangement ou archivage de proximité), les vestiaires du personnel, les fumoirs, etc., ainsi que les couloirs et dégagements et les locaux sanitaires (lavabos-toilettes).

40

En revanche, sont exclus du champ d'application de la taxe annuelle les locaux techniques (salles conditionnées de traitement informatique au sein desquelles des ordinateurs fonctionnent en dehors de toute présence humaine autre que le personnel d'entretien et de surveillance, locaux électriques ...).

2. Locaux professionnels

50

Sont visés, en tant que locaux assimilés à des bureaux, les locaux professionnels, qui ne constituent pas des bureaux proprement dits ou leurs dépendances, mais sont destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par les associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif.

Sont classés dans la catégorie des locaux professionnels les locaux utilisés par des personnes privées pour l'exercice d'une activité autre que commerciale ou artisanale.

Tel est le cas des cabinets médicaux, d'architecte, d'avocat, de vétérinaire, de conseil ainsi que de leurs annexes (salles d'attente par exemple).

Tel est également le cas des salles ou pièces utilisées pour l'exercice d'activités diverses ainsi que leurs annexes (débarras ou sanitaires, par exemple). Toutefois, les locaux affectés à l'exercice d'un culte, ainsi que leurs annexes, sont placés hors du champ d'application de la taxe.

60

En revanche, les locaux qui ne constituent pas des bureaux proprement dits ou leurs dépendances sont exclus du champ d'application de la taxe lorsqu'ils sont utilisés par des personnes publiques.

Tel est le cas, par exemple, des salles de formation professionnelle qui ne font pas l'objet d'un aménagement spécial et qui sont utilisées par les administrations publiques, quel que soit leur propriétaire.

B. Locaux commerciaux

70

Conformément à l'article 231 ter du CGI, les locaux commerciaux s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal ainsi que de leurs réserves attenantes couvertes ou non et des emplacements attenants affectés en permanence à la vente.

1. Locaux commerciaux proprement dits

80

Sont visés, d'une manière générale, tous les locaux dans lesquels est exercée une activité de négoce ou de prestations de services commerciales ou artisanales. Bien entendu, les bureaux et les locaux de stockage suivent leur régime propre.

a. Locaux destinés à la vente

90

Il s'agit, sans que cette énumération soit limitative, des locaux utilisés pour le commerce de détail (surfaces commerciales de distribution, quel que soit leur objet : alimentation, bricolage et jardinage, habillement, sports et loisirs, librairie, distribution de carburant, salles de vente aux enchères...) ou de gros (halles, marchés d'approvisionnement couverts), même établis sur le domaine public.

Les surfaces à prendre en compte comprennent les surfaces indissociables de l'activité de vente telles que les surfaces d'exposition des marchandises, les emplacements des caisses de paiement, les emplacements situés derrière les comptoirs de vente où se tiennent les vendeurs...

100

En revanche, les locaux où sont élaborés les biens vendus (laboratoires de préparation des denrées alimentaires...) et auxquels le public n'a pas accès sont exclus du champ d'application de la taxe.

b. Locaux destinés à la réalisation de prestations de services de nature commerciale ou artisanale

110

Seuls entrent dans le champ d'application de la taxe les locaux auxquels le public a normalement accès. Sont concernés les locaux de restauration (cafés, brasseries, restaurants...) et d'hébergement collectif (hôtels, résidences de tourisme...), les agences commerciales, de voyages, bancaires, les salons de coiffure, les salles de jeux, casinos, discothèques, etc..

Sont également concernés par la taxe les complexes sportifs ou de remise en forme à caractère commercial.

Remarque : Les locaux utilisés par une agence bancaire relèvent, pour les locaux auxquels le public a normalement accès, de la catégorie des locaux commerciaux. En revanche, les bureaux proprement dits relèvent de la catégorie des locaux à usage de bureaux.

120

Sont à prendre en compte les surfaces indissociables de l'activité de prestation de services telles que les halls d'accueil, les emplacements des caisses de paiement, les emplacements situés derrière les guichets où se tient le personnel...

130

En revanche, sont exclus les locaux auxquels le public n'a normalement pas accès tels que, par exemple, les ateliers, les locaux de blanchisserie, les cuisines de restaurant...

2. Réserves et emplacements attenants

140

Le caractère attenant des réserves ou emplacements résulte de la proximité immédiate du lieu de vente ou de réalisation de la prestation de services.

150

Les réserves s'entendent des locaux ou surfaces, couverts ou non, utilisés pour le stockage de proximité des biens ou produits destinés à la vente ou à la fourniture de prestations de services commerciales et artisanales.

La surface des réserves attenantes peut être nettement supérieure à celle des surfaces affectées à la vente ou à la prestation de services, sans que cela remette en cause le caractère commercial de l'ensemble.

160

Les emplacements affectés en permanence à la vente s'entendent des surfaces ouvertes au public, généralement non couvertes - mais délimitées matériellement - qui servent à l'exposition et à la vente de biens ou produits (dépôt-vente de matériels ou de matériaux dans les grandes surfaces spécialisées dans le bricolage, de végétaux dans les jardineries, de véhicules dans les concessions automobiles...).

Ainsi, s'agissant des stations de distribution de carburants, il convient de prendre en compte, outre les locaux commerciaux proprement dits, l'ensemble constitué par les pistes et points de ravitaillement.

170

Toutefois, les places de marchés non couverts sont exclues du champ d'application de la taxe. Il en est de même des installations temporaires de vente, même présentes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (tentes implantées provisoirement sur un parking de grande surface de distribution...).

3. Garages, parkings et emplacements de stationnement

180

Les locaux ou emplacements dépendant de garages et utilisés par les professionnels de l'automobile où sont garés les véhicules neufs et d'occasion en attente d'être vendus et/ou les véhicules en réparation sont taxables au titre et selon le tarif des surfaces commerciales, dès lors qu'ils constituent des réserves attenantes.

De même, des emplacements affectés à la vente ou à la réalisation de prestations de services, situés dans les parkings, entrent dans le champ d'application de la taxe, en tant que locaux commerciaux.

Sur la situation des autres surfaces de stationnement, cf. [I-D](#).

4. Parcs d'exposition et de congrès

190

Les parcs d'exposition et les locaux à usage principal de congrès constituent par nature des locaux commerciaux mais sont cependant assimilés, pour l'application de la taxe prévue à [l'article 231 ter du CGI](#), aux locaux de stockage (cf. [I-C § 230 et 240](#)).

C. Locaux de stockage

200

Il s'agit des locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production (sur la notion d'intégration topographique, cf. [III-E § 530](#), les bureaux et les locaux commerciaux suivant leur régime propre).

Remarque : Ne sont pas visées au titre de cette catégorie les réserves attenantes à des locaux commerciaux (cf. [I-B-2](#)).

210

Sont concernés tous les locaux et aires couvertes (entrepôts, hangars, silos, dépôts, plates-formes logistiques multimodales, garde-meubles...) utilisés à usage de stockage par des personnes privées ou publiques. Doivent ainsi être pris en considération les locaux et surfaces couvertes assimilées destinés à l'exercice d'une activité d'entreposage permanent ou temporaire. Tel est le cas des locaux affectés au « transit » de produits, matériaux ou autres biens dans la perspective de leur acheminement vers des entreprises de distribution de gros ou de détail ou de l'approvisionnement d'entreprises de production.

De même, sont taxables au titre de la catégorie des locaux de stockage, les locaux constituant des unités de conditionnement ou reconditionnement de produits ou de marchandises.

La superficie à prendre en compte est celle affectée au stockage des marchandises et/ou à leur conditionnement ainsi que les surfaces indissociables de l'activité de stockage ou de conditionnement (allées de circulation à l'intérieur des locaux par exemple). Est exclue, toutefois, la superficie des espaces environnants (quais de chargement et déchargement...).

220

En revanche, ne sont pas taxables les locaux de stockage dépendant directement d'établissements industriels ou d'ateliers de fabrication ou encore d'exploitations agricoles, à condition que ces locaux soient intégrés topographiquement dans le site de production. Il est admis que les locaux de stockage même séparés par la voirie publique de l'unité de production, à condition qu'ils soient à proximité immédiate, soient considérés comme intégrés à l'unité de production.

Sont visés les locaux ou surfaces couvertes ou non couvertes, dans lesquels sont stockés aussi bien des matières premières, des outillages de rechange, des pièces détachées que des produits finis. Il en va ainsi pour l'ensemble des locaux intégrés topographiquement à une unité de production agro-alimentaire et agro-industrielle (sucrierie, minoterie, distillerie, etc.).

230

Les parcs d'exposition sont des sites regroupant un ensemble de bâtiments ou de salles spécialement conçus pour la tenue d'expositions industrielles, agricoles ou commerciales. Ils constituent par nature des locaux commerciaux mais sont cependant assimilés, pour l'application de la taxe prévue à l'[article 231 ter du CGI](#), aux locaux de stockage.

Il s'agit en pratique des sites suivants :

- Paris-Nord Villepinte
- Paris Expo - Carrousel du Louvre
- CNIT Expo
- Paris le Bourget
- Espace Champperret
- Parc Floral
- Palais des congrès de Paris

Seules les surfaces destinées à accueillir des expositions bénéficient du dispositif à l'exclusion des bureaux et autres locaux commerciaux (boutiques, restaurants, salle de spectacle...) qui seraient situés dans l'enceinte d'un parc d'exposition.

240

Un local à usage de congrès est un local spécialement conçu pour la tenue des réunions de personnes qui délibèrent sur des recherches, des études communes ou des intérêts communs en différents domaines (congrès de membres de professions libérales, conférences professionnelles, assemblées générales d'associations ou de sociétés...). Les parcs locaux à usage principal de congrès constituent par nature des locaux commerciaux mais sont cependant assimilés, pour l'application de la taxe prévue à l'[article 231 ter du CGI](#), aux locaux de stockage.

Doit être regardé comme un local à usage principal de congrès celui qui, au cours de l'année d'imposition est affecté, pour au moins la moitié de son temps d'utilisation, aux manifestations mentionnées ci-dessus.

Exemple : Un local utilisé pendant 100 jours au cours de l'année d'imposition est assimilé à un local de stockage s'il est affecté à un usage de congrès pendant au moins 50 jours.

Par conséquent, les locaux affectés à usage de congrès ou assimilé pendant moins de la moitié de leur temps d'utilisation relèvent de la catégorie des locaux commerciaux.

D. Les surfaces de stationnement

250

Les surfaces de stationnement taxables s'entendent des locaux ou aires, couvertes ou non couvertes, destinés au stationnement des véhicules, annexés à des locaux à usage de bureaux, à des locaux commerciaux ou à des locaux de stockage, et non intégrés topographiquement à un établissement de production.

Pour être taxable en tant que surface de stationnement, une surface doit donc remplir les conditions suivantes : être destinée au stationnement des véhicules, être annexée à des locaux à usage de bureaux, à des locaux commerciaux ou à des locaux de stockage et ne pas être topographiquement intégrée à un établissement de production. En outre, elle doit être géographiquement située en région Ile-de-France.

1. Locaux ou aires, couvertes ou non couvertes, destinés au stationnement des véhicules

260

Les surfaces taxables peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur de bâtiments, en sous-sol, au niveau du sol ou en hauteur, être couvertes ou non.

Elles sont destinées au stationnement des véhicules.

Le critère de destination est indépendant de celui d'utilisation effective. Ainsi, une surface destinée au stationnement des véhicules mais inutilisée pour une cause quelconque, même étrangère à la volonté du propriétaire, demeure passible de la taxe.

Le stationnement se distingue de l'exposition, du garage, de l'entreposage ou du stockage effectués par certains professionnels pour l'exercice de leur activité commerciale. Ainsi, par exemple, les locaux ou emplacements dépendant de garages et utilisés par les professionnels de l'automobile où sont

garés les véhicules neufs ou d'occasion en attente d'être vendus et/ou les véhicules en réparation ne sont pas taxables en tant que surfaces de stationnement mais en tant que surfaces commerciales (cf. I-B-3).

Le stationnement concerne des véhicules de tout type et de toute taille : véhicules à moteur ou non, à deux ou quatre roues, voitures particulières, véhicules utilitaires, autocars, camions, etc...

270

Les surfaces de stationnement taxables s'entendent des emplacements de stationnement, ainsi que des voies de circulation et des rampes d'accès à ces emplacements.

280

Ne sont pas considérées comme des surfaces de stationnement les aires réservées aux livraisons, ainsi que celles réservées aux véhicules d'urgence en intervention.

2. Locaux ou aires de stationnement, couvertes ou non couvertes, annexés à des locaux de bureaux, des locaux commerciaux ou des locaux de stockage

290

Les surfaces de stationnement taxables sont celles annexées à des locaux de bureaux, des locaux commerciaux ou des locaux de stockage, c'est-à-dire des locaux entrant dans le champ d'application de la taxe, quand bien même ces locaux seraient exonérés.

300

Une surface de stationnement est considérée comme annexée à des locaux taxables :

- si elle fait partie du même groupement topographique (cf. III-E § 530) que des locaux taxables ;
- ou si, bien que non intégrée à un groupement topographique comprenant des locaux taxables, elle est mise à la disposition, gratuitement ou non, des utilisateurs (entreprises, administrations, personnels, clients, fournisseurs, etc.) de locaux taxables situés à proximité immédiate.

310

Une surface de stationnement peut être considérée comme annexée à des locaux taxables même si elle n'appartient pas à la personne propriétaire de ces locaux (dans ce cas, le redevable de la taxe sur la surface de stationnement – le propriétaire de cette surface – est différent du redevable de la taxe sur les locaux).

320

Lorsqu'une surface de stationnement fait partie d'un groupement topographique comprenant à la fois des locaux taxables et des locaux non taxables, seule la partie de la surface mise à la disposition des utilisateurs des locaux taxables est passible de la taxe.

Exemple :

Une surface de stationnement de 3 000 m², propriété d'une seule et même personne, fait partie d'un ensemble immobilier comprenant 2 000 m² de commerces, 4 000 m² de bureaux et 4 000 m² de logements. La surface est partagée en trois zones de 1 000 m² : la première zone est mise à la disposition des utilisateurs des commerces, la deuxième, à la disposition des utilisateurs des

bureaux et la troisième, à celle des résidents des logements. La surface de stationnement est donc taxable à hauteur de $(1\ 000\ m^2 + 1\ 000\ m^2 =) 2\ 000\ m^2$.

3. Locaux ou aires, couvertes ou non couvertes, intégrés topographiquement à un établissement de production

330

Les surfaces de stationnement intégrées topographiquement à un établissement de production (établissement industriel, atelier de fabrication ou exploitation agricole) ne sont pas passibles de la taxe même si des locaux taxables sont intégrés topographiquement à cet établissement.

Une surface de stationnement est intégrée topographiquement à un établissement de production lorsqu'elle est située dans l'ensemble immobilier homogène qui caractérise cet établissement.

Toutefois, il est admis qu'une surface de stationnement séparée d'un établissement de production uniquement par la voirie publique soit considérée comme intégrée à cet établissement lorsqu'elle est mise à la disposition des utilisateurs de celui-ci.

II. Biens placés hors du champ d'application de la taxe

340

Il résulte de la définition des biens taxables que les biens où s'exerce une activité de production ou de transformation et ceux intégrés dans une exploitation agricole se trouvent placés hors du champ d'application de la taxe (cf. également [I-C § 220](#)).

Ne sont donc pas taxables :

A. Biens où s'exerce une activité de production ou de transformation

350

Il s'agit des biens où s'exerce l'activité de production ou de transformation de produits ou de biens quel que soit le secteur d'activité de l'entreprise (agro-alimentaire, artisanal ou industriel). Il en va de même des biens où s'exercent des activités de prestations de services lorsque ces prestations s'effectuent dans des lieux où le public n'a pas accès, par exemple une blanchisserie industrielle, une imprimerie, des ateliers de réparation...

B. Biens intégrés dans une exploitation agricole

360

Les biens des exploitations agricoles n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe, même ceux utilisés pour commercialiser, directement, les produits de l'exploitation, dès lors que cette commercialisation constitue le prolongement direct de l'activité agricole. Il en va de même des lieux servant à serrer les récoltes, à abriter les animaux, à remiser le matériel d'exploitation, etc.. Il n'est pas nécessaire que ces biens soient attenants à l'exploitation, dès lors qu'ils sont réputés en dépendre.

III. Les biens exonérés

A. Biens situés dans certaines zones

370

Tous les locaux, qu'ils soient à usage de bureaux, commerciaux ou de stockage, et les surfaces de stationnement sont exonérés de la taxe dès lors qu'ils sont situés dans une zone de redynamisation urbaine (ZRU) ou une zone franche urbaine (ZFU).

Il s'agit des zones définies par les A et B du 3 de l'[article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire](#).

La liste des ZRU est fixée par les [décrets n° 96-1157 du 26 décembre 1996](#) et [n° 96-1158 du 26 décembre 1996](#), celle des ZFU par les [décrets n° 96-1154 et n° 96-1155 du 26 décembre 1996](#), [n° 2004-219 du 12 mars 2004](#), [n° 2005-557 du 27 mai 2005](#), [n° 2006-930 du 28 juillet 2006](#) et [n° 2006-1623 du 19 décembre 2006](#).

S'agissant des surfaces de stationnement, l'exonération s'applique même lorsque les locaux taxables auxquels les surfaces de stationnement situées en ZRU ou ZFU sont annexées ne sont pas eux-mêmes situés dans ces zones.

L'exonération ne s'applique en revanche pas aux surfaces de stationnement annexées à des locaux taxables situés en ZRU ou ZFU lorsqu'elles ne sont pas elles-mêmes situées dans ces zones.

Si une surface de stationnement est située partiellement en ZRU ou ZFU, l'exonération ne s'applique qu'à la partie située dans la zone.

B. Biens possédés par les fondations et associations reconnues d'utilité publique et utilisés pour l'exercice de leur activité

380

Il s'agit des biens appartenant aux seules fondations et associations reconnues d'utilité publique et qu'elles utilisent pour l'exercice de leur activité.

Pour bénéficier de l'exonération, les fondations et associations doivent :

- être reconnues d'utilité publique et, à ce titre, poursuivre un but d'intérêt public et avoir un objet d'intérêt général sans but lucratif ; la reconnaissance d'utilité publique est attribuée par un décret en Conseil d'Etat publié au Journal officiel ;
- être propriétaires des biens ou être détentrices d'un droit réel.

390

Compte tenu des dispositions de l'[article 231 ter du CGI](#), les biens doivent être utilisés par les fondations ou associations dans le cadre de leur activité reconnue d'utilité publique.

Sont donc imposables :

- les biens qu'elles utilisent pour l'exercice de leur activité, mais dont elles ne sont pas propriétaires ;

- les biens qui appartiennent à une fondation ou à une association reconnue d'utilité publique, mais qu'elles n'utilisent pas pour leur activité, notamment ceux donnés en location ou mis à disposition d'un tiers.

C. Locaux spécialement aménagés pour l'exercice d'activités de recherche, ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel

400

Les locaux spécialement aménagés pour l'exercice d'activités de recherche, ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel ainsi que les dépendances immédiates et indispensables à l'exercice de l'activité sont exonérés.

Par dépendances immédiates et indispensables à l'exercice de l'activité, il convient d'entendre notamment les réserves immédiates (rangement ou stockage de proximité), les vestiaires du personnel, les couloirs et dégagements et les locaux sanitaires (lavabos-toilettes).

1. Activités de recherche

410

Par recherche, sont entendues aussi bien la recherche fondamentale que la recherche appliquée. Sont à ce titre exonérés les locaux comportant des aménagements particuliers (laboratoires, salles d'expérimentation, ateliers de réalisation de prototypes...). En revanche, les bureaux d'étude demeurent taxables, même s'ils accueillent une activité de recherche ou de conception, dès lors qu'ils ne sont pas munis d'installations ou d'équipements particuliers.

2. Activités à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel

420

Il s'agit des locaux dont la conception même n'est adaptée qu'à l'une de ces activités ou, à défaut, qui ont fait l'objet d'aménagements substantiels à cet effet ou sont munis d'un appareillage fixe qui les rendent impropres ou inadaptés à un autre usage.

a. Activités sanitaires

430

Entrent dans la catégorie des locaux sanitaires exonérés :

- les locaux spécifiquement aménagés au sein des établissements de soins, des hôpitaux, des cliniques, des dispensaires, des cabinets médicaux ou vétérinaires, des maisons médicalisées de retraite ou d'accueil de handicapés... (les blocs chirurgicaux, les salles de radiologie, de dentisterie, de rééducation motrice ou fonctionnelle, les salles des laboratoires d'analyses médicales spécialement aménagées, les chambres de malades, les annexes sanitaires, les salles de soins ou d'examen, etc.) ;
- les locaux des pompes funèbres spécifiquement aménagés ;
- les locaux affectés à l'assainissement, y compris les stations d'épuration, à la distribution d'eau, au stockage et à la destruction d'ordures ménagères ou industrielles.

b. Activités à caractère social

440

Sont exonérés :

- les locaux d'hébergement et de restauration collective à vocation sociale dans les centres d'accueil des personnes défavorisées, maisons de retraite, maisons pour handicapés, colonies de vacances, crèches... ;
- les locaux spécialement aménagés pour la pratique d'un sport ou d'activités manuelles utilisés par des associations sans but lucratif.

c. Activités éducatives

450

Sont exonérés les salles de cours, d'étude, amphithéâtres... dans les établissements d'enseignement ou de formation initiale ou continue et les locaux spécialement aménagés pour des actions de formation professionnelle (laboratoires de langues, formation informatique...). Les salles de professeurs ou de moniteurs sont, en revanche, imposables.

460

Sont également exonérés les locaux administratifs et les surfaces de stationnement des établissements publics d'enseignement du premier et du second degré et des établissements privés sous contrat avec l'Etat au titre des [articles L 442-5 et L 442-12 du code de l'éducation](#).

Sont ainsi visés :

- les établissements publics d'enseignement général du primaire et du secondaire (écoles maternelles et primaires, collèges et lycées, y compris ceux dispensant accessoirement un enseignement de classes préparatoires ou BTS) ;
- les établissements publics d'enseignement technique ou professionnel du secondaire tels que collèges d'enseignement technique (CET), lycées d'enseignement professionnel (LEP) ;
- les établissements publics d'enseignement professionnel agricole du secondaire ;
- les établissements privés sous contrat avec l'Etat (contrat d'association prévu par l'[article L 442-5 du code de l'éducation](#) et contrat simple prévu par l'[article L 442-12 du code de l'éducation](#)) dispensant un enseignement général primaire et secondaire, un enseignement technique ou professionnel ou un enseignement agricole du secondaire.

Remarque : Ce dispositif revient à exonérer l'ensemble des locaux des établissements d'enseignement à l'exclusion de ceux qui sont sans rapport avec l'activité éducative. A titre d'exemple, des locaux situés dans un lycée et utilisés par une entreprise demeurent soumis à la taxe.

d. Activités culturelles

470

Sont exonérés les locaux des établissements de spectacles culturels, les salles de cinéma, les théâtres, les salles de concerts, les bibliothèques et salles de consultation d'archives nationales, départementales ou municipales, les salles d'exposition des musées publics et privés, les espaces aménagés des maisons de jeunes et de la culture, les ateliers d'artistes...

480

La notion d'activité culturelle doit être interprétée strictement. Elle est donc d'application limitée. Ainsi, ne peuvent bénéficier de l'exonération les locaux commerciaux, tels que les librairies, les distributeurs de journaux, de disques, de vidéo, les galeries d'art... et les établissements de spectacles pornographiques.

Sont également exclues du bénéfice de l'exonération les surfaces affectées à une activité commerciale (vente d'objets ou vente de consommations, restauration rapide, par exemple, à l'intérieur des établissements culturels). Il en va de même des locaux des cabarets-spectacles et autres établissements, où il est d'usage de consommer pendant les séances.

D. Certains locaux de stockage

490

Deux types de locaux de stockage sont exonérés de la taxe :

- les locaux destinés à abriter des archives ;
- les locaux de stockage appartenant aux sociétés coopératives agricoles ou à leurs unions.

a. Locaux destinés à abriter des archives

500

Il s'agit de locaux spécifiquement aménagés, qui peuvent être réputés indépendants des locaux à usage de bureaux. Ainsi, les pièces annexes qui constituent des dépendances immédiates ne bénéficient pas de l'exonération, alors même qu'elles comportent des rayonnages ou armoires de rangement.

La notion d'archivage administratif vise les archives des administrations, des collectivités locales, des entreprises privées ou publiques, des organismes et associations ou des professions libérales quel que soit le support de conservation utilisé (papier, microfiches, microfilms...).

b. Locaux de stockage appartenant aux sociétés coopératives agricoles ou à leurs unions

510

Les locaux de stockage appartenant aux sociétés coopératives agricoles et à leurs unions sont exonérés.

Cette exonération reste acquise lorsque les locaux sont utilisés à des fins de conditionnement ou de reconditionnement.

E. Biens dont la superficie n'excède pas certains seuils

520

Sont exonérés les biens appartenant à un même propriétaire et dont la superficie est inférieure à un certain seuil fixé par la loi. Ce seuil est fonction de la catégorie dont relève le bien, soit :

- 100 m² pour les bureaux et locaux professionnels ;

- 500 m² pour les surfaces de stationnement ;
- 2 500 m² pour les locaux commerciaux ;
- 5 000 m² pour les locaux de stockage.

L'exonération des surfaces de stationnement est indépendante de l'exonération ou non, en raison de leur superficie, des locaux auxquels les surfaces de stationnement sont annexées. Aucune surface de stationnement taxable de 500 m² ou plus ne peut donc être exonérée en raison de sa superficie, même si elle est annexée à des locaux taxables exonérés en raison de leur superficie. Toute surface de stationnement taxable de moins de 500 m² est en outre exonérée en raison de sa superficie, même si elle est annexée à des locaux taxés.

Ainsi, une surface de stationnement de 450 m² annexée à des locaux à usage de bureaux de 1 000 m² est exonérée tandis qu'une surface de stationnement de 600 m² annexée à des locaux commerciaux de 2 400 m² ne l'est pas.

530

Pour apprécier la surface, il est tenu compte de tous les biens de même nature qu'une personne privée ou publique possède à une même adresse ou, en cas de pluralité d'adresses, dans un même groupement topographique.

Celui-ci s'entend des différentes constructions qui, en raison de leur agencement, forment un ensemble homogène. Sont visés :

- les immeubles situés au coin d'une rue ou sur deux rues qui comportent donc souvent deux adresses ;
- les immeubles à entrées multiples ;
- les biens situés dans différents immeubles qui composent un ensemble immobilier.

Même s'ils sont constitués de plusieurs bâtiments, les parcs d'exposition forment un ensemble immobilier unique et sont par conséquent constitutifs d'un même groupement topographique.

Lorsque l'emprise du groupement topographique concerne plusieurs arrondissements ou plusieurs communes, il y a lieu de faire abstraction des limites territoriales pour apprécier la superficie.

La surface à prendre en compte est la somme des surfaces réelles de chaque niveau de la construction mesurées au plancher entre murs ou séparations, cette somme étant arrondie au mètre carré inférieur.

Pour les réserves attenantes non couvertes et emplacements attenants affectés à la vente, la surface à retenir est celle déterminée par le périmètre total, délimité matériellement au sol. Pour les aires de stockage couvertes, la surface à prendre en compte est la surface projetée couverte.

540

Ne sont pas retenues dans le calcul de la surface :

- les voies de circulation auxquelles le public a librement accès (passages couverts, mails des centres commerciaux, salles des pas perdus des gares...). L'accès doit notamment être gratuit ;
- les dépendances ou annexes revêtant le caractère de parties communes à des locaux occupés par des personnes différentes. Ces surfaces sont exclues même lorsque l'immeuble, dans son ensemble, appartient à un même propriétaire.

Les surfaces de stationnement exonérées pour l'une des raisons exposées aux [III-A](#) et [III-B](#) ne sont pas à prendre en compte.

550

Lorsqu'elles sont situées au sein d'un même ensemble, qu'elles sont à usage mixte (par exemple, couloirs desservant des bureaux et des locaux commerciaux) et qu'elles ne constituent pas des parties communes, les surfaces des dépendances et annexes doivent être rattachées à la catégorie de locaux prédominante.

Exemple : Couloirs desservant concomitamment des bureaux d'une superficie propre de 200 m² et des locaux commerciaux d'une superficie intrinsèque de 3 000 m² : la superficie de ces voies de circulation est ajoutée à celle des locaux commerciaux.

Lorsque les biens ne sont pas exonérés, la taxation est applicable à raison du premier mètre carré. En effet, l'[article 231 ter du CGI](#) n'institue pas de franchise pour le calcul de la taxe à hauteur des seuils d'imposition, qui ne sont pris en compte que pour l'appréciation des exonérations éventuellement applicables.

Exemple 1 : Un propriétaire possède dans un immeuble deux locaux à usage de bureaux dont les superficies respectives sont de 120 m² et 80 m² ; ces locaux sont imposables (200 m²).

Exemple 2 : Un propriétaire possède dans un immeuble des locaux commerciaux loués à des exploitants distincts dont les superficies respectives sont de 1 500 m² et 1 100 m² ; ces locaux sont imposables (2 600 m²).

Exemple 3 : Dans le cas d'un immeuble appartenant à une entreprise commerciale, comportant 90 m² de surfaces de bureaux et 2 800 m² de surfaces commerciales. Les surfaces de bureaux sont exonérées et les surfaces commerciales sont taxables.

Exemple 4 : Supermarché comportant des bureaux et dépendances (90 m²) ainsi que des surfaces commerciales « de vente » (1 800 m²) et des réserves attenantes (900 m²).

La partie correspondant aux bureaux et dépendances est exonérée (moins de 100 m²) ; la partie commerciale, dont les réserves, (1 800 m² + 900 m² = 2 700 m²) est taxable en totalité, dès le premier mètre carré, puisqu'elle excède 2 500 m².

Exemple 5 : Une personne possède, dans un ensemble immobilier comprenant à la fois des locaux à usage de bureaux et des logements, des surfaces de stationnement d'une superficie totale de 1 200 m². La superficie des surfaces de stationnement annexées aux locaux à usage de bureaux est égale à 450 m². Cette superficie étant inférieure à 500 m², les surfaces de stationnement sont exonérées.

Exemple 6 : Un parking de 950 m² annexé à des locaux commerciaux est possédé à hauteur de 600 m² par une personne A et à hauteur de 350 m² par une personne B. Les surfaces de stationnement dont B est propriétaire sont exonérées puisque leur superficie est inférieure à 500 m², tandis que les surfaces de stationnement dont A est propriétaire ne le sont pas.

Exemple 7 : Une personne possède un parking de 1 200 m² situé en ZFU pour les deux tiers de sa superficie et annexé à un immeuble comprenant 3 000 m² de locaux à usage de bureaux et 1 000 m² de locaux commerciaux. Le parking est totalement exonéré : (1 200 m² x 2/3 =) 800 m² sont exonérés en raison de leur situation en ZFU et la partie restante n'est pas taxée puisque sa superficie (400 m²) est inférieure à 500 m².