RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Extrait du**
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-AUT-50-20-12/09/2012
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 14/06/2013

# 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 - Établissement de la taxe

## 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 2 : Établissement de la taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage perçue dans la région Ile-de-France

## Sommaire :

I. Fait générateur et redevable de la taxe
A. Imposition des propriétaires
1. Cas des indivisions
2. Cas des copropriétés
B. Imposition des titulaires de droits spéciaux (réels)
1. Cas de l'usufruit
2. Cas des baux à construction
3. Cas des emphytéoses
4. Titulaire d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire) du domaine public
II. Déclaration et paiement de la taxe
III. Calcul
A. Tarif pour les locaux à usage de bureaux et assimilés
B. Tarif pour les locaux commerciaux
C. Tarif pour les locaux de stockage
D. Tarif pour les surfaces de stationnement
IV. Contrôle et contentieux

# I. Fait générateur et redevable de la taxe

**1**

La taxe est due pour l'année entière, même en cas de cession ou de changement d'affectation des biens en cours d'année.

**10**

Sont soumises à la taxe les personnes privées ou publiques qui sont propriétaires de biens imposables ou titulaires d'un droit réel portant sur de tels biens.

## A. Imposition des propriétaires

**20**

Le propriétaire de biens imposables est personnellement assujetti à la taxe.

**30**

Les mises à disposition de biens intervenues dans le cadre des lois relatives à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat n'emportent pas mutation de propriété au profit des collectivités compétentes. La taxe reste due par la collectivité effectivement propriétaire.

### 1. Cas des indivisions

**40**

L'indivision est la situation juridique d'une ou plusieurs personnes titulaires en commun d'un droit sur un même bien ou sur un même ensemble de biens, sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts.

Lorsque des biens sont en indivision, l'imposition à la taxe est établie au nom des indivisaires. Lorsque l'indivision comporte des usufruitiers, seuls ceux-ci sont passibles de la taxe, à l'exclusion des nus-propriétaires.

La cotisation n'a pas à être divisée en vue d'imposer chaque indivisaire ; l'impôt afférent à des biens taxables compris dans une indivision successorale est à la charge collective des héritiers.

Bien entendu, lorsque des biens indivis font ultérieurement l'objet d'un partage, chacun des propriétaires doit être soumis personnellement à la taxe pour la partie qui lui a été attribuée en toute propriété.

### 2. Cas des copropriétés

**50**

De nombreux immeubles urbains font l'objet d'une copropriété divise.

L'imposition des biens possédés privativement est à la charge de chaque propriétaire à raison des biens qu'il détient en toute propriété, conformément à l'état de division des lieux. Les parties communes ne sont pas susceptibles de donner lieu à application de la taxe.

## B. Imposition des titulaires de droits spéciaux (réels)

**60**

Le droit de propriété peut être démembré ou faire l'objet de diverses restrictions. Dans ces hypothèses, l'article 231 ter du code général des impôts (CGI) désigne expressément le débiteur de la taxe.

### 1. Cas de l'usufruit

**70**

L'usufruit est un droit réel temporaire conférant à une personne l'usage et la jouissance d'une chose ou d'un bien appartenant à une autre personne.

C'est l'usufruitier qui doit être imposé à la taxe.

### 2. Cas des baux à construction

**80**

Un bail à construction est le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le preneur est tenu au paiement de la taxe afférente aux biens imposables.

### 3. Cas des emphytéoses

**90**

Le bail emphytéotique, bail de longue durée, de biens immeubles confère au preneur un droit réel immobilier spécial moyennant une redevance annuelle.

L'emphytéote est tenu à l'acquittement de la taxe à raison des biens dont il dispose durant la durée du bail.

### 4. Titulaire d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire) du domaine public

**100**

L'occupation temporaire du domaine public est un mode de jouissance exceptionnel qui confère à celui qui en est investi le droit de jouir du domaine public d'une manière privative et privilégiée.

La réglementation des autorisations d'occupation temporaire (AOT) en prévoit deux types : les autorisations non constitutives de droits réels et les autorisations constitutives de droits réels.

Ces dernières résultent de la loi n° 94-631 du 25 juillet 1994 et du décret n° 95-595 du 6 mai 1995. Elles sont visées par les articles L 2122-5 à L 2122-14 du code général de la propriété des personnes publiques et R 57-1 à R 57-9 du code du domaine de l'Etat. Elles peuvent être délivrées sur le domaine public de l'Etat et de ses établissements publics.

Le droit réel porte exclusivement sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier, que le bénéficiaire réalise pour exercer l'activité autorisée par le titre. Il confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Dès lors, les titulaires de telles autorisations sont redevables de la taxe annuelle.

## II. Déclaration et paiement de la taxe

**110**

Conformément aux dispositions du deuxième alinéa du II de l'article 231 ter du CGI, la taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction, l'emphytéote ou le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel qui dispose, au 1er janvier de l'année d'imposition, d'un bien taxable.

Le montant de la taxe annuelle directement liquidé par le redevable légal est versé spontanément auprès du comptable public compétent du lieu de situation des biens taxables avant le 1er mars de chaque année.

**120**

Le paiement de la taxe annuelle doit être accompagné du dépôt d'une déclaration conforme au modèle établi par l'administration. Les formulaires de déclaration sont mis à la disposition des redevables dans les directions départementales des finances publiques, les services des impôts fonciers et chez les comptables publics.

Lorsqu'un redevable possède plusieurs biens taxables dans le ressort géographique d'un même comptable, il dépose une déclaration accompagnée du paiement correspondant pour l'ensemble de ces biens.

**130**

La déclaration est effectuée au moyen de l'imprimé n° 6705-B (CERFA n° 11213), disponible dans la rubrique de recherche de formulaire sur le site impots.gouv.fr.

**Cas particulier des entreprises relevant de la direction des grandes entreprises**

**140**

Conformément au 15° de l'article 344-0 B de l'annexe III au CGI, les entreprises qui relèvent de la direction des grandes entreprises (DGE) peuvent, sur option, déposer auprès de ce service la déclaration prévue à l'article 231 ter du CGI et relative à la taxe annuelle sur les locaux à usage de

bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans la région Ile-de-France.

L'entreprise ne peut exercer l'option de dépôt que si elle a également opté pour le paiement des taxes foncières auprès du comptable de la DGE. L'option est formulée dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'option mentionnée à l'article 406 terdecies de l'annexe III au CGI (cf. BOI-IF-TFB-50-30-IV).

**150**

L'option a une durée de cinq ans. Elle est renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'entreprise trente jours au moins avant la date d'expiration de la période. Elle doit être formulée pour le 30 novembre au plus tard d'une année pour prendre effet à compter du 1er janvier de l'année suivante. Pour que la déclaration puisse être déposée à la DGE au cours de l'année N, l'option doit être exercée pour le 30 novembre N-1 au plus tard. Toute demande d'option adressée après cette date n'est pas prise en compte pour l'année N.

**160**

L'entreprise reçoit alors chaque année, en plus des déclarations préidentifiées individuelles habituelles, une déclaration récapitulative sur laquelle figure notamment la liste des communes pour lesquelles une déclaration individuelle a été éditée. L'ensemble de ces documents est envoyé sous forme papier à l'adresse du siège social de l'entreprise, telle qu'elle figure sur le formulaire d'option. Cet envoi est effectué même si l'entreprise a délégué le paiement et la gestion des relations avec l'administration à une autre personne selon la procédure du tiers déclarant.

Sur les déclarations préidentifiées, l'entreprise doit :

- servir l'ensemble des documents déclaratifs et rubriques, y compris la déclaration préidentifiée récapitulative ;

- enliasser les déclarations individuelles dans la déclaration récapitulative ;

- adresser l'ensemble des déclarations à la DGE.

**170**

Outre le formulaire de souscription au dispositif TéléTVA et aux téléprocédures DGE, rubrique « J'opte pour le paiement centralisé par voie électronique des taxes foncières à la DGE », l'entreprise doit souscrire le « Formulaire d'option pour le paiement des TF et de la TSBCS » à la DGE, en y cochant la case « paiement centralisé des TF et TSBCS ».

**180**

L'entreprise doit envoyer au centre des services informatiques (CSI) d'Amiens (csi.amiens@dgfip.finances.gouv.fr) et à la direction générale des finances publiques, bureau GF3A (bureau.gf3a@dgfip.finances.gouv.fr), par voie électronique, pour le 30 novembre au plus tard de l'année précédant celle au titre de laquelle l'entreprise souhaite que l'option soit prise en compte :

- soit le formulaire d'option pour le paiement des taxes foncières et de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de

stationnement perçue dans la région Ile-de-France si l'entreprise opte concomitamment, pour la première fois, pour le paiement centralisé à la DGE de ces taxes ;

- soit un formulaire d'option allégé, propre à la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans la région Ile-de-France qui est téléchargeable sur le site impots.gouv.fr si l'entreprise a opté pour le paiement centralisé des taxes foncières à la DGE l'année précédente.

# III. Calcul

**190**

Pour l'ensemble des catégories de biens imposables, le montant de la taxe est égal au produit de la superficie totale des biens exprimée en mètres carrés, déterminée dans les conditions mentionnées au BOI-IF-AUT-50-10-III-E § 530 et s., par le tarif unitaire applicable.

**200**

Le VI de l'article 231 ter du CGI fixe les tarifs applicables par catégorie de biens.

Les tarifs sont variables selon la situation géographique des biens imposables. Lorsque ces biens sont, pour partie, compris dans des zones relevant de tarifs différents, il convient d'appliquer les tarifs en proportion de la superficie comprise dans chaque zone.

Lorsque les locaux ou les surfaces de stationnement sont situés dans le ressort géographique de l'un des départements de la région Ile-de-France et d'un département limitrophe ne relevant pas de la région Ile-de-France, la taxe n'est due que pour la fraction des surfaces situées en Ile-de-France.

Les tarifs présentés aux A, B, C et D ci-dessous sont applicables pour le calcul de la taxe due au titre de l'année 2012. Ces tarifs sont actualisés, par arrêté du ministre chargé de l'économie, au 1er janvier de chaque année, en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Lors de ces actualisations, les valeurs sont arrondies, s'il y a lieu, au centime d'euro supérieur.

**210**

Le classement des biens par catégorie s'effectue en fonction de la destination pour laquelle ils sont conçus au 1er janvier de l'année d'imposition.

## A. Tarif pour les locaux à usage de bureaux et assimilés

**220**

| Lieu de situation des locaux imposables | Tarif par m² en euros | |
|---|---|---|
| | Normal | Réduit |

| | | |
|---|---|---|
| **1ère circonscription** :<br>- Tout Paris ;<br>- Toutes les communes du département des Hauts-de-Seine. | 16,71 | 8,28 |
| **2ème circonscription** :<br>Elle comprend les communes de l'unité urbaine de Paris, telle que délimitée par l'arrêté du 4 mai 2011, autres que Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine. | 9,91 | 5,92 |
| **3ème circonscription** :<br>- Elle comprend les autres communes de la région Ile-de-France.<br>- Par dérogation, les communes éligibles à la fois, pour l'année d'imposition, à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSUCS) prévue à l'article L 2334-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT) et au bénéfice du fonds de solidarité des communes de la région Ile-de-France (FSRIF) prévu à l'article L 2531-12 du CGCT sont classées dans la troisième circonscription pour le calcul de la taxe quelle que soit leur situation géographique. | 4,74 | 4,29 |

**230**

Le tarif réduit est applicable aux locaux à usage de bureaux ou assimilés dont sont propriétaires :

- les collectivités publiques (Etat, collectivités locales) et leurs établissements publics sans caractère industriel et commercial ;

- les associations ou organismes sans but lucratif à caractère sanitaire, social, éducatif, sportif ou culturel ;

- les organismes consulaires et professionnels (chambres de commerce et d'industrie, chambres d'agriculture, chambres de métiers et de l'artisanat, syndicats, ordres et compagnies professionnels...) ;

et dans lesquels ils exercent leur activité.

## B. Tarif pour les locaux commerciaux

**240**

Les tarifs au $m^2$ applicables sont fixés à :

- 7,36 euros pour les locaux commerciaux situés dans la 1ère circonscription ;

- 3,79 euros pour les locaux commerciaux situés dans la 2ème circonscription ;

- 1,90 euro pour les locaux commerciaux situés dans la 3ème circonscription.

## C. Tarif pour les locaux de stockage

**250**

Les tarifs au $m^2$ applicables sont fixés à :

- 3,79 euros pour les locaux de stockage situés dans la 1ère circonscription ;

- 1,90 euro pour les locaux de stockage situés dans la 2ème circonscription ;

- 0,95 euro pour les locaux de stockage situés dans la 3ème circonscription.

### D. Tarif pour les surfaces de stationnement

**260**

Les tarifs au $m^2$ applicables sont fixés à :

- 2,21 euros pour les surfaces de stationnement situées dans la 1ère circonscription ;

- 1,27 euro pour les surfaces de stationnement situées dans la 2ème circonscription ;

- 0,64 euro pour les surfaces de stationnement situées dans la 3ème circonscription.

## IV. Contrôle et contentieux

**270**

Le VIII de l'article 231 ter du CGI prévoit que le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions relatifs à la taxe suivent les règles qui étaient applicables jusqu'au 31 décembre 2003 en matière de taxe sur les salaires.

Il précise également que le privilège prévu au 1° du 2 de l'article 1920 du CGI peut être exercé pour le recouvrement de la taxe.