

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-AUT-50-10-20-19/02/2020

Date de publication : 19/02/2020

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 Île-de-France - Champ d'application - Biens exclus du champ d'application ou exonérés

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers

Titre 5 : 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

Chapitre 1 : Champ d'application

Section 2 : Biens exclus du champ d'application ou exonérés

Sommaire :

- I. 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
- II. Biens exonérés
 - A. Biens situés dans les zones franches urbaines-territoires entrepreneurs
 - B. Biens possédés par les fondations, les associations reconnues d'utilité publique ou les institutions internationales 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. Surfaces de stationnement des parcs relais
 - F. Biens dont la superficie n'excède pas certains seuils

Actualité liée : 19/02/2020 : IF - Aménagements apportés à la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue en Île-de-France (TSB) (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 18) - Fixation des tarifs de la TSB et de la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement perçue au profit

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

1

Il résulte de la définition des biens taxables 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 Île-de-France (TSB) prévue à l'article 231 ter du code général des impôts (CGI) 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 (également BOI-IF-AUT-50-10-10 au III § 220).

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

10

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, etc.

B. Biens intégrés dans une exploitation agricole

20

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.

II. Biens exonérés

A. Biens situés dans les zones franches urbaines-territoires entrepreneurs

30

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 franche urbaine-territoire entrepreneur (ZFU-TE).

Il s'agit des zones définies par le 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 ZFU-TE est fixée par le décret n° 96-1154 du 26 décembre 1996 portant délimitation de zones franches urbaines dans certaines communes, le décret n° 96-1155 du 26 décembre 1996 portant délimitation de zones franches urbaines dans certaines communes des départements d'outre-mer, le décret n° 2004-219 du 12 mars 2004 portant délimitation des zones franches urbaines créées en application de l'article 23 de la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le décret n° 2005-557 du 27 mai 2005 portant délimitation des zones franches urbaines créées en application de l'article 23 de la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le décret n° 2006-930 du 28 juillet 2006 portant création de zones franches urbaines en application de l'article 26 de la loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances et le décret n° 2006-1623 du 19 décembre 2006 portant délimitation des zones franches urbaines créées en application de l'article 26 de la loi du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances

et est notamment disponible sur le site sig.ville.gouv.fr à la rubrique "Atlas des Zones Franches Urbaines (ZFU).

S'agissant des surfaces de stationnement, l'exonération s'applique même lorsque les locaux taxables auxquels les surfaces de stationnement situées en ZFU-TE 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 ZFU-TE lorsqu'elles ne sont pas elles-mêmes situées dans ces zones.

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

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

40

Conformément aux dispositions du 2° du V de l'[article 231 ter du CGI](#), les biens appartenant aux seules fondations et associations reconnues d'utilité publique et qu'elles utilisent pour l'exercice de leur activité sont exonérés.

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'État publié au Journal officiel ;
- être propriétaires des biens ou être détentrices d'un droit réel.

50

Compte tenu des dispositions du 2° du V 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.

60

En application de la [convention du 21 novembre 1947 sur les privilèges et immunités des institutions spécialisées des Nations unies](#), sont exonérés de TSB et, par suite, de taxe annuelle sur les surfaces de stationnement prévue à l'[article 1599 quater C du CGI](#) les biens appartenant à ces institutions. Sont concernés par cette exonération : l'Organisation de l'aviation civile internationale (OACI), l'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO), la Banque internationale pour la reconstruction et le développement (BIRD), la Société financière internationale (SFI), l'Association internationale du développement (AID) et le fonds monétaire international (FMI).

L'exonération ne s'applique toutefois que pour les biens utilisés par l'institution dans le cadre de son activité définie par les statuts qui la régissent et pour des opérations qui sont nécessaires à l'accomplissement de ses fonctions ou relèvent de la gestion normale de ses biens.

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

70

En application des dispositions du 2° bis A du V de l'article 231 ter du CGI, 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

80

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, etc.). 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

90

Il s'agit des locaux bénéficiant d'un aménagement spécial pour l'exercice d'activités à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel, sans qu'il soit nécessaire que ces locaux soient exclusivement adaptés, par leur conception même, à l'exercice de ces activités.

a. Activités sanitaires

100

Entrent notamment 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.) ;

Pour l'application des dispositions du 2° du V de l'article 231 ter du CGI, doivent être notamment regardés comme des locaux spécialement aménagés pour l'exercice d'activités à caractère sanitaire les cabinets de consultation et de soins médicaux spécialisés et paramédicaux (CAA Paris, décision du 5 décembre 2018, n° 17PA03910).

- 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

110

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 (y compris crèches d'entreprise), etc. ;

Exemple : Lorsque le rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier détenu par une société A est loué à une société B qui y exerce une activité de crèche, il est tenu compte de l'utilisation effective des locaux dudit rez-de-chaussée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ([BOI-IF-AUT-50-10-10 au II § 70](#)). Par conséquent, les locaux de la crèche sont exonérés, nonobstant la circonstance que le contrat de location stipule une destination différente (bureaux) dudit bien loué.

- les locaux spécialement aménagés pour la pratique d'un sport ou d'activités manuelles utilisés par des associations sans but lucratif.

c. Activités éducatives

120

Sont notamment exonérés, en application du 2° bis A du V de l'[article 231 ter du CGI](#), les salles de cours, d'étude, amphithéâtres dans les établissements d'enseignement ou de formation initiale ou continue (établissements publics et privés de l'enseignement primaire, secondaire et supérieur, centres de formations d'apprentis, groupements d'établissements, etc.) et les locaux spécialement aménagés pour des actions de formation professionnelle (laboratoires de langues, formation informatique, etc.). Les salles de professeurs ou de moniteurs sont, en revanche, imposables.

Les locaux spécialement aménagés pour l'exercice d'activités à caractère éducatif, comme les salles de cours, sont exonérés de TSB, sans qu'il soit nécessaire que ces locaux soient exclusivement adaptés, par leur conception même, à cet exercice ([CE, décision du 25 mai 2018, n° 414443, ECLI:FR:CECHS:2018:414443.20180525](#) ; [CE, décision du 11 octobre 2017, n° 392999, ECLI:FR:CECHR:2017:392999.20171011](#)).

130

Sont également exonérés, en application du 2° bis du V de l'[article 231 ter du CGI](#), 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'État au titre de l'[article L. 442-5 du code de l'éducation](#) ou de l'[article 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'État (contrat d'association prévu par l'[article L. 442-5 du code de l'éducation](#) ou 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.

L'exonération réservée aux établissements privés sous contrat avec l'État est jugée conforme à la Constitution (Conseil constitutionnel, décision du 15 décembre 2017, n° 2017-681 QPC, ECLI:FR:CC:2017:2017.681.QPC).

Remarque : Sont exclus de l'exonération les locaux 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

140

Sont exonérés les locaux des établissements 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, etc.

150

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

160

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

170

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, etc.).

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

180

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. Surfaces de stationnement des parcs relais

190

Les locaux et aires des parcs relais, qui s'entendent des parcs de stationnement assurant la liaison vers différents réseaux de transport en commun et dont la vocation exclusive est de faciliter l'accès des voyageurs à ces réseaux, sont exonérés en application du 5° du V de l'article 231 ter du CGI.

Cette exonération s'applique également aux places de stationnement utilisées en tant que parc relais et situées dans des surfaces de stationnement faisant l'objet d'une exploitation commerciale (BOI-IF-AUT-50-10-10 au IV-B-2 § 325).

En pratique, un jeu de données recensant les [parcs relais en Île-de-France](#), répondant aux critères fixés par le Schéma directeur des parcs relais adoptés par Île-de-France Mobilités et labellisés par l'autorité organisatrice des transports collectifs en Île-de-France, est disponible sur le site www.data.gouv.fr. La circonstance que l'accès aux parcs relais ou aux emplacements de stationnement utilisés en tant que tels soit payant ou gratuit est sans incidence sur l'exonération.

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

200

Sont exonérés les biens appartenant à un même propriétaire et dont la superficie est inférieure à un certain seuil fixé au 3° du V de l'article 231 ter du CGI. 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 fait l'objet d'une exploitation commerciale ou 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 est taxée.

Remarque : Pour plus de précisions sur la détermination de la superficie taxable, se reporter au [II § 102 et suivants du BOI-IF-AUT-50-20](#).