

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-AUT-50-10-10-27/01/2021

Date de publication : 27/01/2021

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 taxables

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 1 : Biens taxables

Sommaire :

I. Locaux à usage de bureaux ou assimilés

A. Locaux à usage de bureaux

B. Locaux professionnels

II. Locaux commerciaux

A. Locaux commerciaux proprement dits

1. Locaux destinés à la vente

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

B. Réserves et emplacements attenants

C. Garages, parkings et emplacements de stationnement

D. Parcs d'exposition et locaux à usage principal de congrès

III. Locaux de stockage

IV. Surfaces de stationnement

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

B. Locaux ou aires de stationnement, couvertes ou non couvertes, annexés à des locaux de bureaux, des locaux commerciaux ou des locaux de stockage ou faisant l'objet d'une exploitation commerciale

1. Surfaces de stationnement annexées à des locaux taxables

2. Surfaces de stationnement faisant l'objet d'une exploitation commerciale

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

Actualité liée : 27/01/2021 : IF - AUT - 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 et taxe annuelle sur les surfaces de stationnement perçue au profit de la région d'Île-de-France - Fixation des tarifs au titre de 2021 - Précisions concernant les locaux affectés à l'exercice d'un culte

I. Locaux à usage de bureaux ou assimilés

A. Locaux à usage de bureaux

1

Aux termes du 1° du III 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'État, 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 professionnels libéraux 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, etc. ;

- par les administrations publiques, c'est-à-dire les locaux que l'État, les collectivités locales, les organismes et les établissements publics utilisent pour l'exercice de leurs missions administratives, y compris les locaux à usage de bureaux des assemblées parlementaires, des autres organes constitutionnels (Conseil constitutionnel, Conseil économique, social et environnemental, etc.), ainsi que des organes délibérants des collectivités locales.

Remarque : Les locaux compris dans un ensemble immobilier de bureaux et mis à la disposition des comités d'entreprise et des représentants du personnel sont imposables.

20

Entrent également dans le champ 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 Île-de-France (TSB), 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 prestation de services (exemple : locaux de la direction, du secrétariat, de la comptabilité, etc.).

30

Par dépendances immédiates et indispensables (sur l'appréciation du caractère immédiat, se reporter au [II § 102 du BOI-IF-AUT-50-20](#)), 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 ainsi que les couloirs et dégagements et les locaux sanitaires (lavabos-toilettes).

40

Par ailleurs, sont exclus du champ d'application de la TSB 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, etc.).

B. 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. Les locaux affectés à l'exercice d'un culte doivent s'entendre par référence aux locaux visés par les dispositions du 4° de l'article 1382 du CGI.

Sont affectés à l'exercice d'un culte, les locaux utilisés pour la célébration de cérémonies organisées en vue de l'accomplissement, pas des personnes réunies par une même croyance religieuse, de certains rites ou de certaines pratiques, ainsi qu'aux dépendances immédiates de ces locaux nécessaires à cet exercice (CE, décision du 4 février 2008, n°293016, Association de l'Eglise néo-apostolique de France).

Remarque : A la différence des dispositions du 4° de l'article 1382 du CGI, la qualité du propriétaire est toutefois sans incidence en matière de TSB.

60

Par ailleurs, 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.

II. Locaux commerciaux

70

Conformément au 2° du III de 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 prestation de services à caractère commercial ou artisanal ainsi que de leurs réserves attenantes couvertes ou non et des emplacements attenants affectés en permanence à ces activités de vente ou de prestation de services.

Seule doit être prise en compte l'utilisation effective des locaux au 1^{er} janvier de l'année d'imposition soit comme bureaux, soit pour la réalisation d'une activité de commerce ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal (CE, décision du 24 avril 2019, n° 417792, ECLI:FR:CECHR:2019:417792.20190424).

Exemple : Une société A est propriétaire de locaux qu'elle donne en location à une société B. Cette société B les met à disposition d'une société C qui les utilise pour y réaliser des prestations de formation professionnelle. Les locaux sont ainsi utilisés par la société C pour une activité de prestations de services à caractère commercial, sous la forme d'actions de formation à destination du public. Il s'agit donc de locaux commerciaux au sens de la TSB.

A. Locaux commerciaux proprement dits

80

Sont visés, d'une manière générale, tous les locaux dans lesquels est exercée une activité de négoce ou de prestation de services de nature commerciale ou artisanale. Les bureaux et les locaux de stockage suivent leur régime propre.

1. 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, etc.) ou de gros (halles, marchés d'approvisionnement couverts, etc.), même ceux 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, etc.

100

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

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

110

Seuls entrent dans le champ d'application de la TSB les locaux auxquels le public a normalement accès. Sont concernés les locaux de restauration (cafés, brasseries, restaurants, restaurants d'entreprise, etc.) et d'hébergement collectif (hôtels, résidences de tourisme, etc.), 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. Ainsi, une salle de sport située dans un ensemble immobilier de bureaux, réservée au personnel travaillant dans cet ensemble, mais exploitée par un prestataire extérieur est imposable dans la catégorie des locaux commerciaux.

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, etc.

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, etc.

135

RES N° 2013/07 du 12 décembre 2013 : Locaux meublés donnés en sous-location à des étudiants

Question : *Les propriétaires de locaux nus donnés en location à une entreprise qui les loue meublés avant de les sous-louer à des étudiants sont-ils redevables de la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement ?*

Réponse :

En vertu de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation (CHH), toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement meublé constitue sa résidence principale. Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut-être réduite à neuf mois.

Eu égard à leur caractère privatif, les logements meublés loués à des étudiants conformément aux dispositions de l'article L. 632-1 du code de la construction susvisé ne constituent pas des locaux destinés à l'exercice d'une prestation de services à caractère commercial taxables au sens de l'article 231 ter du CGI.

En revanche, les locaux dans lesquels s'exerce une activité de prestation de services de nature commerciale et auxquels les étudiants ont accès (cafétéria, restaurant dans une résidence, etc.) entrent dans le champ de la taxe dans la catégorie des locaux commerciaux. Ils seront imposables, à la condition que leur superficie, augmentée, le cas échéant, de celle des autres locaux commerciaux taxables possédés par la même personne à la même adresse, excède 2 500 mètres carrés (m²).

Enfin, les bureaux proprement dits, où s'exerce une activité administrative, situés le cas échéant dans la résidence, relèvent toujours de cette taxe mais dans la catégorie des locaux à usage de bureaux. Cela étant, ils ne sont pas taxables lorsque leur superficie totale est inférieure à 100 m².

B. Réserves et emplacements attenants

140

Le caractère attachant des réserves ou emplacements résulte de la proximité immédiate du lieu de vente ou de réalisation de la prestation de services (sur l'appréciation du caractère attachant, se reporter au [II § 102 du BOI-IF-AUT-50-20](#)).

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 attachantes 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 attachants affectés en permanence aux activités de vente ou de prestation de services s'entendent des surfaces ouvertes au public, généralement non couvertes - mais délimitées matériellement - qui servent à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros (dépôt-vente de matériels ou de matériaux dans les grandes surfaces spécialisées dans le bricolage, emplacements de vente de végétaux dans les jardineries, de véhicules dans les concessions automobiles, etc.) ou de prestation de services à caractère commercial ou artisanal.

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, etc.).

C. 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 situés dans les parkings et affectés à la vente ou à la réalisation de prestations de services (location de véhicules, entretien et lavage de véhicules, etc.), distinctes de celles relevant de l'exploitation commerciale de locaux ou aires destinés au stationnement de véhicules ([IV-B-2 § 325](#)), entrent dans le champ d'application de la taxe, en tant que locaux commerciaux.

Sur la situation des parkings et emplacements de stationnement taxables, en tant que surfaces de stationnement, il convient de se référer au [IV § 250](#).

D. Parcs d'exposition et locaux à usage principal 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 TSB et en application des dispositions prévues au VI bis de l'[article 231 ter du CGI](#), aux locaux de stockage ([III § 230 et 240](#)).

III. 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, se reporter au [II § 102 du BOI-IF-AUT-50-20](#)), conformément aux dispositions prévues au 3^o du III de l'[article 231 ter du CGI](#). Les bureaux et les locaux commerciaux suivent leur régime propre.

Remarque : Ne sont pas visées au titre de cette catégorie les réserves attenantes à des locaux commerciaux ([II-B § 140](#)).

210

Sont concernés tous les locaux et aires couvertes (entrepôts, hangars, silos, dépôts, plates-formes logistiques multimodales, garde-meubles, etc.) 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, etc.).

215

Les installations affectées au stockage de véhicules mis en fourrière et agréées à ce titre en application de l'article R. 325-24 du code de la route doivent être qualifiées de locaux de stockage et sont donc taxables à la TSB au titre de cette catégorie à la condition qu'il s'agisse de locaux ou aires couvertes. À défaut d'être couverts, ces espaces de stockage sont placés hors du champ d'application de la taxe. Les autres locaux (bureaux, accueil, stationnement, etc.) relèvent du champ de la taxe mais dans leur catégorie correspondante.

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 TSB, aux locaux de stockage.

Il s'agit notamment des sites suivants :

- Paris-Nord Villepinte
- Paris Expo - Carrousel du Louvre
- Paris Expo – Porte de Versailles
- CNIT Expo
- Paris le Bourget
- Espace Champerret
- 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, etc.) 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, etc.). Les locaux à usage principal de congrès constituent par nature des locaux commerciaux mais sont cependant assimilés, pour l'application de la TSB, 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.

IV. Surfaces de stationnement

250

Aux termes du 4° du III de l'article 231 ter du CGI, les surfaces de stationnement taxables s'entendent des locaux ou aires, couvertes ou non couvertes, destinés au stationnement des véhicules et qui font l'objet d'une exploitation commerciale ou sont annexés aux locaux taxables sans être 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, faire l'objet d'une exploitation commerciale ou 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 Île-de-France.

A. 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 d'une activité commerciale autre que celle d'exploitation commerciale de locaux ou aires destinés au stationnement des véhicules (IV-B-2 § 325). 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 locaux commerciaux (II-C § 180).

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.

Toutefois, les voies de circulation et les rampes d'accès constituant des parties communes d'immeubles à occupants multiples ne sont pas taxées ([II § 102 et suivants du BOI-IF-AUT-50-20](#)).

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.

B. Locaux ou aires de stationnement, couvertes ou non couvertes, annexés à des locaux de bureaux, des locaux commerciaux ou des locaux de stockage ou faisant l'objet d'une exploitation commerciale

285

Les surfaces de stationnement taxables sont celles qui soit sont annexées aux locaux mentionnés aux 1° à 3° du III de l'[article 231 ter du CGI](#), soit font l'objet d'une exploitation commerciale.

1. Surfaces de stationnement annexées à des locaux taxables

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

Conformément aux dispositions du IV de l'[article 231 ter du CGI](#), une surface de stationnement est considérée comme annexée à des locaux taxables :

- si elle fait partie du même groupement topographique ([II § 102 et suivants du BOI-IF-AUT-50-20](#)) 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.

Par ailleurs, lorsque les voies de circulation entre les emplacements de stationnement et les rampes d'accès à ces mêmes emplacements revêtent le caractère de parties communes, elles ne sont pas à retenir parmi les surfaces imposables à la TSB. Il en est ainsi des voies de circulation et des rampes d'accès faisant partie d'immeubles à occupants multiples et empruntées par plusieurs de ces occupants. En revanche, les voies de circulation et les rampes d'accès des parkings empruntées uniquement par des personnes en relation avec le même occupant sont taxables.

Exemple 1 : Un parc de stationnement propriété d'une personne A et d'une surface totale de 1 500 m², voies de circulation et rampes d'accès comprises, est loué à une entreprise B qui est propriétaire d'un immeuble situé à proximité immédiate et comprenant 2 300 m² de bureaux.

La surface de stationnement, considérée comme annexée à des locaux taxables, est donc taxable en totalité, soit à hauteur de 1 500 m². En effet, dans ce cas, les voies de circulation et les rampes d'accès aux emplacements de stationnement ne revêtent pas le caractère de parties communes d'immeubles à occupants multiples puisqu'elles sont empruntées uniquement par des personnes en relation avec l'entreprise B.

Exemple 2 : Un parc de stationnement d'une surface totale de 3 600 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 de stationnement est partagée en quatre zones : la première zone de 1 000 m² est mise à la disposition des utilisateurs des commerces, la deuxième de 1 000 m² à celle des utilisateurs des bureaux, la troisième de 1 200 m², à celle des résidents des logements et la quatrième de 400 m² est constituée des voies de circulation et rampes d'accès utilisées collectivement par les différents occupants des locaux de l'ensemble immobilier et par leurs utilisateurs.

La surface de stationnement est donc taxable à hauteur de 2 000 m² (= 1 000 m² + 1 000 m²), la superficie de 400 m² constituant des parties communes d'immeubles à occupants multiples n'étant pas, à ce titre, retenue dans le calcul de la taxe.

Exemple 3 : Un parc de stationnement d'une surface de 1 500 m² propriété d'une seule et même personne fait partie d'un ensemble immobilier de bureaux occupé par une société A et une société B. Si les voies de circulation et les rampes d'accès des parkings qui représentent 200 m² sont empruntées à la fois par des personnes en relation avec A (personnel, clients, fournisseurs etc.) et par des personnes en relation avec B, elles revêtent le caractère de parties communes et ne sont pas taxées. La surface de stationnement est ainsi taxable à hauteur de 1 300 m² (= 1 500 m² – 200 m²).

Exemple 4 : Un parc de stationnement d'une surface de 2 300 m², propriété d'une seule et même personne, fait partie d'un ensemble immobilier A comprenant 3 000 m² de logements. Un second ensemble immobilier B, propriété d'une tierce personne et situé à proximité immédiate du premier ensemble, comprend 2 600 m² de bureaux et 1 200 m² de commerces.

La surface de stationnement du premier ensemble est partagée en quatre zones : la première zone de 700 m² est mise à la disposition des résidents des logements de l'ensemble A, la deuxième de 900 m², à celle des utilisateurs des commerces de l'ensemble B situés à proximité immédiate, la troisième de 400 m², à celle des utilisateurs de bureaux de l'ensemble B et la quatrième de 300 m² constituée des voies de circulation et rampes d'accès utilisées collectivement par les occupants des locaux taxables et par leurs utilisateurs. La surface de stationnement est ainsi taxable à hauteur de 1 300 m² (= 900 m² + 400 m²).

2. Surfaces de stationnement faisant l'objet d'une exploitation commerciale

325

Les locaux ou aires, couvertes ou non couvertes, destinés au stationnement des véhicules et qui font l'objet d'une exploitation commerciale sont taxables en tant que surfaces de stationnement.

Cette disposition s'applique à la taxe due à compter de 2019.

Sont visés, d'une manière générale, tous les locaux ou aires, hors voirie publique, destinés au stationnement et dans lesquels est exercée une activité d'exploitation commerciale de parcs de stationnement (parcs publics de stationnement, garages commerciaux, etc.), quelles que soient les modalités de gestion ou d'exploitation. Sont ainsi taxables les surfaces de stationnement exploitées par des personnes privées ou publiques.

Les voies de circulation et les rampes d'accès aux emplacements de stationnement sont considérées comme ayant le caractère de parties communes et ne sont donc pas taxables (IV-A § 270).

Exemple : Une surface de stationnement composée de quatre niveaux et d'une superficie de 6 600 m², propriété d'une seule et même personne, fait partie d'un ensemble immobilier comprenant des commerces et des logements.

La surface de stationnement est partagée en trois zones. La première zone comprend deux niveaux d'une superficie totale de 3 700 m², dont 700 m² de voies de circulation et rampes d'accès, et fait l'objet d'une exploitation commerciale. La deuxième zone comprend un niveau d'une superficie de 1 300 m², voies de circulation et rampes d'accès incluses, loué à une administration disposant de locaux à usage de bureaux situés à proximité immédiate de la surface de stationnement. La troisième zone d'une superficie de 1 600 m² comprend le dernier niveau de la surface de stationnement mis à la disposition des résidents des logements de l'ensemble immobilier.

La surface de stationnement est taxable à hauteur de 4 300 m² (= 3 000 m² + 1 300 m²), la superficie de 700 m² constituant des parties communes de surfaces de stationnement exploitées commercialement n'étant pas, à ce titre, retenue dans le calcul de la taxe. La première zone de 3 000 m² est taxée en tant que surface de stationnement exploitée commercialement et la deuxième zone de 1 300 m² est taxée en tant que surface de stationnement annexée à des locaux taxables.

C. 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.