

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-AUT-50-20-20220209

Date de publication : 09/02/2022

Date de fin de publication : 15/02/2023

### 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 - Établissement de la taxe, procédures de contrôle et contentieux

---

#### 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 2 : Établissement de la taxe, procédures de contrôle et contentieux

#### 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 autorisation d'occupation temporaire du domaine public

II. Détermination de la superficie taxable

III. Déclaration et paiement de la taxe

A. Cas général

B. Cas particulier des entreprises relevant de la direction des grandes entreprises

IV. Calcul

V. Contrôle et contentieux

**Actualité liée** : 09/02/2022 : 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 2022 - Jurisprudences (CE, 20 octobre 2021, Société Transports du Val d'Oise, n° 448562 ; CE, 15 novembre 2021, Société Natixis Bail, n° 439014)

## I. Fait générateur et redevable de la taxe

1

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 \(CGI\)](#) 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 TSB.

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'État 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 divisée.

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, le II de l'[article 231 ter du CGI](#) désigne expressément le débiteur de la TSB.

### **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 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 droit réel et les autorisations constitutives d'un tel droit. Pour plus d'informations sur les AOT constitutives de droit réel, il convient de se reporter au [XII-A-1 § 220 et suivants du BOI-IF-TFB-10-20-20](#).

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 TSB.

## II. Détermination de la superficie taxable

### 102

Pour l'appréciation du caractère immédiat, attenant et annexé des biens taxables ainsi que pour le calcul de la superficie des biens exonérés et de celle des biens taxables à laquelle est appliqué un tarif au m<sup>2</sup>, 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, en application du premier alinéa du IV de l'[article 231 ter du CGI](#).

La notion de même groupement topographique 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 m<sup>2</sup> inférieur.

Pour les réserves attenantes non couvertes et les emplacements attenants affectés à la vente ou à la réalisation de prestations de services de nature commerciale ou artisanale, 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.

### 105

Ne sont pas retenues dans le calcul de la surface :

- les voies de circulation pour piétons auxquelles le public a librement accès (passages couverts, galeries marchandes des centres commerciaux, salles des pas perdus des gares, etc.). L'accès doit notamment être gratuit ;
- les parties communes, au sens de l'[article 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#), d'immeubles faisant l'objet d'une copropriété (I-A-2 § 50) ;
- les dépendances ou annexes revêtant le caractère de parties communes d'immeubles à occupants multiples ; ces surfaces sont exclues même lorsque l'immeuble, dans son ensemble, appartient à un même propriétaire. Ainsi, par exemple, la surface du hall d'accueil d'un immeuble de bureaux où siègent plusieurs entreprises n'est pas à retenir parmi les surfaces taxables. En revanche, le fait qu'un local (pièce, couloir, surface de stationnement, etc.) compris dans un immeuble de bureaux occupé par une seule entreprise soit utilisé par différentes personnes en relation avec cette entreprise (membres du personnel, clients, fournisseurs, etc.) n'est pas suffisant pour lui conférer le caractère de partie commune ; la surface de ce local ne peut donc être exclue de la taxation de ce seul fait.

De même, les surfaces de stationnement exonérées pour l'une des raisons exposées aux [II-A § 30 du BOI-IF-AUT-50-10-20](#), [II-B § 40 du BOI-IF-AUT-50-10-20](#) et [II-E § 190 du BOI-IF-AUT-50-10-20](#) ne sont pas à prendre en compte.

## 108

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 1 :** Couloirs desservant concomitamment des bureaux d'une superficie propre de 200 m<sup>2</sup> et des locaux commerciaux d'une superficie intrinsèque de 3 000 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup>. 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, uniquement pris en compte pour l'appréciation des exonérations éventuellement applicables.

**Exemple 2 :** Un propriétaire possède dans un immeuble deux locaux à usage de bureaux dont les superficies respectives sont de 120 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup> ; ces locaux sont imposables (200 m<sup>2</sup>).

**Exemple 3 :** Un propriétaire possède dans un immeuble des locaux commerciaux loués à des exploitants distincts dont les superficies respectives sont de 1 500 m<sup>2</sup> et 1 100 m<sup>2</sup> ; ces locaux sont imposables (2 600 m<sup>2</sup>).

**Exemple 4 :** Dans le cas d'un immeuble appartenant à une entreprise commerciale, comportant 90 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et 2 800 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux. Les surfaces de bureaux sont exonérées et les locaux commerciaux sont taxables.

**Exemple 5 :** Supermarché comportant des bureaux et dépendances (90 m<sup>2</sup>) ainsi que des surfaces commerciales « de vente » (1 800 m<sup>2</sup>) et des réserves attenantes (900 m<sup>2</sup>).

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

**Exemple 6 :** Un commerce possède 1 900 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble ainsi que 700 m<sup>2</sup> de réserves au 4<sup>ème</sup> sous-sol du même immeuble. Ces locaux d'une superficie totale de 2 600 m<sup>2</sup> sont imposables.

**Exemple 7 :** 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 m<sup>2</sup>. La superficie des surfaces de stationnement annexées aux locaux à usage de bureaux est égale à 450 m<sup>2</sup>. Cette superficie étant inférieure à 500 m<sup>2</sup>, les surfaces de stationnement sont exonérées.

**Exemple 8 :** Un parking de 950 m<sup>2</sup> annexé à des locaux commerciaux est possédé à hauteur de 600 m<sup>2</sup> par une personne A et à hauteur de 350 m<sup>2</sup> par une personne B. Les surfaces de stationnement dont B est propriétaire sont exonérées puisque leur superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, tandis que les surfaces de stationnement dont A est propriétaire sont taxées.

**Exemple 9 :** Une personne possède un parking de 1 200 m<sup>2</sup> situé en ZFU-TE pour les deux tiers de sa superficie et annexé à un immeuble comprenant 3 000 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux et 1 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux. Le parking est totalement exonéré : (1 200 m<sup>2</sup> x 2/3 = ) 800 m<sup>2</sup> sont exonérés en raison de leur situation en ZFU-TE et la partie restante n'est pas taxée puisque

sa superficie (400 m<sup>2</sup>) est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

### III. Déclaration et paiement de la taxe

#### A. Cas général

---

##### 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, d'un bien taxable.

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

##### 120

Le paiement de la TSB 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 en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

#### B. 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](#) et à l'[article 406 terdecies de l'annexe III au CGI](#), l'option par les entreprises qui relèvent de la direction des grandes entreprises (DGE) pour le paiement centralisé des taxes foncières auprès du comptable de la DGE emporte automatiquement lieu de dépôt de la déclaration et paiement centralisé auprès de ce même service de la TSB et de la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement (TSS) prévue à l'[article 1599 quater C du CGI](#).

Cette disposition s'applique quelle que soit la date d'option retenue pour le paiement centralisé des taxes foncières. Ainsi, les entreprises relevant de la DGE qui ont opté pour le paiement centralisé des taxes foncières sans avoir opté pour celui de la TSB et de la TSS déclarent et acquittent, à compter de 2020 et sans avoir à formuler une option, ces taxes auprès de la DGE.

**Remarque** : Pour plus de précisions sur les modalités d'option pour le paiement centralisé des taxes foncières, il convient de se reporter au [II-B § 20 et suivants du BOI-REC-PRO-20-20](#).

##### (150)

## 160

L'entreprise reçoit alors chaque année, en plus des déclarations pré-identifiées 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 pré-identifiées, l'entreprise doit :

- servir l'ensemble des documents déclaratifs et rubriques, y compris la déclaration pré-identifiée récapitulative ;
- enliasser les déclarations individuelles dans la déclaration récapitulative ;
- adresser l'ensemble des déclarations à la DGE.

## (170 - 180)

## IV. 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 (m<sup>2</sup>), déterminée dans les conditions mentionnées au [II § 102](#), par le tarif unitaire applicable.

### 200

Le VI de l'[article 231 ter du CGI](#) fixe les tarifs applicables par catégorie de biens et par circonscription tarifaire.

Les circonscriptions tarifaires sont les suivantes :

- Première circonscription : 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements de Paris et les communes de Boulogne-Billancourt, Courbevoie, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Puteaux ;
- Deuxième circonscription : les arrondissements de Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine autres que ceux de la 1<sup>ère</sup> circonscription ;
- Troisième circonscription : les communes de l'unité urbaine de Paris telle que délimitée par l'[arrêté ministériel du 31 décembre 2012 fixant les tarifs 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 pour l'année 2013 et délimitant l'unité urbaine de Paris mentionnée à l'article 231 ter du code général des impôts](#) autres que Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine ;
- Quatrième circonscription : les autres communes de la région Île-de-France ainsi que, par dérogation, les communes de la troisième circonscription éligibles à la fois, pour l'année précédant celle de l'imposition, à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU-CS) prévue par l'[article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales \(CGCT\)](#) et au bénéfice du fonds de solidarité des communes de la région d'Île-de-France (FSRIF) prévu par l'[article L. 2531-12 du CGCT](#).

Pour le calcul de la TSB due au titre de 2022, la liste des communes éligibles à la fois, au titre de 2021, à ces deux dotations est mentionnée au [BOI-ANNX-000463](#).

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.

Les tarifs sont actualisés, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de la prévision de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, retenue dans le projet de loi de finances de l'année. Lors de ces actualisations, les valeurs sont arrondies, s'il y a lieu, au centime d'euro supérieur.

Au titre de 2022, les tarifs sont fixés en tenant compte de la prévision de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, retenue dans le projet de loi de finances pour 2022 s'établissant à 1,5 %.

Les tarifs de la TSB due au titre de 2022 sont donc les suivants (après arrondissement au centime d'euro supérieur) :

**Tarifs 2022 de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement**

	Première circonscription	Deuxième circonscription	Troisième circonscription	Quatrième circonscription
<b>Locaux à usage de bureaux - Tarif normal</b>	23,67 €	19,93 €	10,90 €	5,26 €
<b>Locaux à usage de bureaux - Tarif réduit</b>	11,76 €	9,90 €	6,55 €	4,75 €
<b>Locaux commerciaux</b>	8,11 €	8,11 €	4,21 €	2,14 €
<b>Locaux de stockage</b>	4,22 €	4,22 €	2,14 €	1,10 €
<b>Surfaces de stationnement</b>	2,67 €	2,67 €	1,44 €	0,75 €

**(210)**

**220**

Par ailleurs, en application du sixième alinéa du 1 du VI de l'article 231 ter du CGI, une réduction du tarif de 10 % est appliquée aux biens situés dans les communes de la deuxième circonscription éligibles à la fois, pour l'année précédant celle de l'imposition, à la DSU-CS et au bénéfice du FSRIF, respectivement prévus à l'article L. 2334-15 du CGCT et à l'article L. 2531-12 du CGCT.

En pratique, au titre de 2022, les tarifs qui leur sont applicables sont les suivants :

**Tarifs 2022 de la TSB pour les biens situés dans des communes de la 2<sup>ème</sup> circonscription et bénéficiant de la réduction du tarif de 10 %**

	Deuxième circonscription
<b>Locaux à usage de bureaux - Tarif normal</b>	17,94 €
<b>Locaux à usage de bureaux - Tarif réduit</b>	8,91 €
<b>Locaux commerciaux</b>	7,30 €
<b>Locaux de stockage</b>	3,80 €
<b>Surfaces de stationnement</b>	2,41 €

## 230

Le tarif réduit prévu au septième alinéa du 1 du VI de l'article 231 ter du CGI est applicable aux locaux à usage de bureaux ou assimilés dont sont propriétaires :

- les collectivités publiques (État, 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, etc.),

et dans lesquels ils exercent leur activité.

## (240 - 260)

# V. 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 ([BOI-REC-GAR-10-10-20](#)).