

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**  
**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Identifiant juridique : BOI-IF-AUT-50-14/06/2023

Date de publication : 14/06/2023

**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 dans certains départements**

**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 dans certains départements

**Actualité liée :** 14/06/2023 : IF - Création d'une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans les limites territoriales des départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes, affectée à la Société de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023, art. 75)

**1**

L'article 231 ter du code général des impôts (CGI) et l'article 231 quater du CGI instituent une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et assimilés, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSB) perçue dans certains départements.

Sont passibles de la taxe les locaux à usage de bureaux et assimilés, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, dont la superficie excède certains seuils et situés :

- dans les limites territoriales de Paris et des départements de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de Seine-et-Marne, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines, s'agissant de la TSB prévue par l'article 231 ter du CGI ;
- dans les limites territoriales des départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes, s'agissant de la TSB prévue par l'article 231 quater du CGI.

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

D'une manière générale, les commentaires figurant dans le présent titre s'appliquent, sauf mention contraire, aussi bien à la TSB perçue dans les limites territoriales de la région d'Île-de-France (CGI, art. 231 ter) qu'à la TSB perçue dans les limites territoriales des départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes (CGI, art. 231 quater).

## 10

Sont taxables les immeubles ou les parties d'immeuble affectés à l'usage de bureaux, à une activité professionnelle, à une activité de commerce ou de stockage et les locaux (ou les aires, couvertes ou non couvertes) destinés au stationnement des véhicules.

La TSB peut donc concerner :

- soit un immeuble dans son ensemble, dès l'instant où il est affecté en totalité à un tel usage ;
- soit une partie d'immeuble formant une unité autonome affectée à cet usage (exemples : appartement affecté exclusivement et en totalité à l'exercice d'une activité libérale dans un immeuble d'habitation, bureaux dépendant d'un établissement industriel, locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation ou de bureaux, etc.) ;
- soit seulement les pièces comprises dans une unité autonome principalement affectée à un autre usage (exemple : pièces à usage de bureaux dans un appartement utilisé par ailleurs pour l'habitation). Compte tenu des seuils d'imposition prévus en fonction des locaux ([II-F § 200 du BOI-IF-AUT-50-10-20](#)), ce cas ne peut a priori viser que les bureaux ou locaux assimilés.

La taxe s'applique, en principe, à des bâtiments. Toutefois, elle est également applicable à certaines surfaces couvertes ou non qui constituent, par la loi, des locaux commerciaux, des locaux de stockage ou des surfaces de stationnement.

## 20

Le classement des biens par catégorie s'effectue en fonction de leur destination au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Il résulte d'une jurisprudence constante que l'état d'inutilisation ou de vacance, même pour une cause étrangère à la volonté du propriétaire, est sans incidence sur l'assujettissement à la taxe.

*La circonstance que des locaux à usage de bureaux soient rendus temporairement impropres à cet usage, du fait des travaux dont ils font l'objet, n'est pas de nature, en l'absence de dispositions le prévoyant, à les exclure ou à les exonérer du champ d'application de la taxe dès lors que ces travaux n'ont pas pour objet un changement de leur destination (CAA, arrêt du 28 juin 2012, n° 11PA00678 ; CE, décision du 5 mars 2014, n° 362283, ECLI:FR:CESJS:2014:362283.20140305 ; CE, décision du 27 décembre 2019, n° 427385, ECLI:FR:CECHS:2019:427385.20191227).*

### 30

La TSB n'est déductible ni de l'assiette de l'impôt sur le revenu (revenus imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices non commerciaux), ni de l'assiette de l'impôt sur les sociétés ([CGI, art. 93, 1](#) et [CGI, art. 39, 1-4°-al. 1](#)).

### 40

S'agissant des revenus fonciers, la non-déduction de la taxe pour la détermination du revenu net est expressément prévue par le c du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#).

### 50

Le présent titre traite successivement :

- du champ d'application de la taxe (chapitre 1, [BOI-IF-AUT-50-10](#)) ;
- des modalités d'établissement de la taxe (chapitre 2, [BOI-IF-AUT-50-20](#)).