

Les tarifs 2020 de la taxe sur les bureaux franciliens sont fixés



L'administration a publié les nouvelles valeurs permettant de calculer 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, à l'aune du nouveau découpage et de la création d'une zone premium. Des précisions sont également apportées sur les biens éligibles. Depuis le 1er janvier 2020, la taxe annuelle sur les bureaux (TSB) applicable en Île-de-France a augmenté de 20% dans certaines zones considérées comme attractives. Il s'agit des 1er, 2e, 7e, 8e, 9e, 10e, 15e, 16e et 17e arrondissements de Paris, ainsi que des communes de Boulogne-Billancourt, Courbevoie, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Neuilly-Sur-Seine et Puteaux. De nombreux cabinets comptables se trouvent dans ce périmètre (PwC, Grant Thornton, Deloitte, Mazars, RSM France...). Parallèlement, les autres zones font l'objet d'une actualisation annuelle en fonction de la prévision de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, retenue dans le projet de loi de finances de l'année.

Pour [rappel](#), le nouveau découpage porte à quatre le nombre de circonscriptions pour lesquelles s'applique la taxe sur les bureaux (au lieu de 3 auparavant). La 1e circonscription (qui comprenait Paris et le département des

Hauts-de-Seine) a été scindée en deux, avec d'un côté la nouvelle zone "premium" (qui devient la 1e circonscription) et de l'autre côté une 2e circonscription avec les arrondissements de Paris et les communes des Hauts-de-Seine hors zone premium. L'ancienne 2e circonscription (Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne et les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise qui font partie de l'unité urbaine de Paris) est devenue la 3e circonscription. Et l'ancienne 3e circonscription (les communes pouvant bénéficier de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale et du fonds de solidarité des communes de la région Île-de-France, ainsi que les communes du 77, du 78, du 91 et du 95 non incluses dans l'unité urbaine de Paris) est devenue la 4e circonscription.

Tarification des quatre nouvelles circonscriptions

A chaque circonscription, correspond un tarif (normal ou réduit) en euros par m². Voici les [nouvelles valeurs publiées par l'administration fiscale](#) :

Tarifs 2020 (en euros par m²) de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement

	1e circonscription	2e circonscription	3e circonscription	4e circonscription
Locaux à usage de bureaux - tarif normal	23,18 €	19,51 €	10,66 €	5,14 €
Locaux à usage de bureaux - tarif réduit	11,51 €	9,69 €	6,41 €	4,64 €
Locaux commerciaux	7,94 €	7,94 €	4,11 €	2,08 €
Locaux de stockage	4,12 €	4,12 €	2,08 €	1,07 €
Surfaces de stationnement	2,61 €	2,61 €	1,40 €	0,72 €

Lorsque les 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. A noter qu'une réduction du tarif de 10% est appliquée aux biens situés dans certaines communes de la 2e circonscription éligibles notamment à la DSU-CS (dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale).

Le montant de la TSB s'obtient en multipliant ce tarif unitaire par la superficie totale du local. Pour cette dernière, rappelons qu'il doit être 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" (constructions qui forment un "ensemble homogène" tels que des immeubles à entrées multiples, des biens situés dans différents immeubles mais qui composent un ensemble immobilier...). 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 m² inférieur".

Utilisation effective des locaux au 1er janvier de l'année d'imposition

La TSB francilienne concerne les locaux à usage de bureaux, mais également les locaux commerciaux ou encore les locaux de stockage. Pour les locaux commerciaux, l'administration fiscale reprend une jurisprudence du Conseil d'Etat pour préciser que "seule doit être prise en compte l'utilisation effective des locaux au 1er 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).

Pour les locaux de stockage, "les installations affectées au stockage de véhicules mis en fourrière et agréées à ce titre (...) doivent être qualifiées de locaux de stockage et sont donc taxables à la TSB (...) à condition qu'il s'agisse de locaux ou aires couvertes", ajoute le Bofip. À défaut d'être couverts, ces espaces de stockage sont exclus 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.