

La taxe pour création de locaux de bureaux, commerciaux ou de stockage (TCBCS)

L.520-1 et suivants du code de l'urbanisme
Décret n° 2017-1421 du 2 octobre 2017

Cette taxe s'applique aux opérations pour lesquelles la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2016.

Cette taxe est perçue par la région Île-de-France.

L'article 50 de la loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015 a réformé la redevance pour création de bureaux (RCBCS) :

- en diminuant la zone taxable pour les bureaux et les commerces qui passe de l'ensemble de Région Île-de-France à l'unité urbaine de Paris et en simplifiant les zonages ;
- en révisant les tarifs afin de renforcer le rééquilibrage territorial avec la baisse des tarifs pour les bureaux et les commerces en zone 2 (Métropole du Grand Paris) et 3 (unité urbaine) et une hausse limitée des tarifs de bureaux en zone 1 (Paris et Hauts-de-Seine) ;
- en instituant un plafonnement de la TCBCS qui ne peut excéder 30 % du coût de l'acquisition et de l'aménagement du terrain et des coûts de démolition.

Les locaux concernés

● **les bureaux** : la définition des locaux à usage de bureaux est la même que celle retenue pour la taxe annuelle prévue à l'article 231 ter du code général des impôts. Pour les dépendances, il y a lieu d'entendre les salles de réunion, les salles d'attente et de réception, de photocopie ou reprographie, de saisie informatique, de documentation, d'archives, les réserves immédiates, les vestiaires du personnel, sanitaires, les couloirs et dégagements ainsi que les locaux mis à disposition des délégués du personnel ou du comité d'entreprise. Ces dépendances entrent dans le champ d'application de la taxe. Cependant, par application de l'article R. 520-1-2 du code de l'urbanisme, sont expressément exonérés les locaux de caractère social ou sanitaire, locaux mis à la disposition du personnel (vestiaires, douches...)

● **les locaux commerciaux** : au sens de l'article 231 ter du code général des impôts, s'entendent les locaux destinés à l'exercice du commerce de détail ou de gros, y compris les réserves attenantes couvertes, ainsi que les locaux de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

Concernant les locaux destinés à la réalisation de prestations de services, seuls entrent dans le champ d'application de la taxe, les locaux auxquels le public a normalement accès. Sont notamment concernés les locaux de restauration (cafés, brasseries, restaurants...) et d'hébergement collectif (hôtels, résidences de tourisme...), les agences commerciales, de voyages, bancaires, les salles de jeux, de spectacles...

Sont exclus les locaux auxquels le public n'a normalement pas accès tels que les ateliers, les locaux de blanchisserie, les cuisines de restaurant...

● **les locaux de stockage** : ce sont les locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits ou de marchandises qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production. Sont concernés les entrepôts, hangars, silos, dépôts, plates-formes logistiques et garde-meubles utilisés à usage de stockage, les locaux de conditionnement de produits ou marchandises ainsi que les parcs d'exposition et les locaux à usage de congrès, assimilés par l'article 17 de la loi 2002-1575 du 30 décembre 2002 aux locaux de stockage. (Ne sont pas visées au titre de cette catégorie les réserves attenantes à des locaux commerciaux qui sont taxées en tant que locaux commerciaux). La superficie à prendre en compte est celle affectée au stockage ainsi que les surfaces indissociables de cette activité. Est exclue, toutefois, la superficie des espaces environnants (quais de chargement et déchargement).

Les exonérations

les surfaces comprenant à la fois les aires de stationnement et les espaces de circulation correspondants sont exonérées.

Sont également exonérés les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage situés dans une zone de redynamisation urbaine ou dans une zone franche urbaine.



Exonérations spécifiques aux bureaux :

- bureaux compris dans les établissements industriels. Les bureaux dépendant des locaux de production sont exonérés. Une franchise de 1000m² est appliquée sur les bureaux indépendants (direction générale, services généraux, commerciaux, juridiques...);
- bureaux faisant partie des locaux d'habitation du demandeur;
- dans les magasins de vente, exonération à concurrence de 5% de la superficie totale des locaux construits;
- locaux de bureaux propriétés de l'État ou des collectivités locales et affectés au service public;
- bureaux des officiers ministériels et professions libérales;
- bureaux des associations reconnues d'utilité publique.

Locaux à usage de bureaux et locaux commerciaux

La TCBCS s'applique, s'agissant des locaux à usage de bureaux et des locaux commerciaux, de façon différenciée sur l'ensemble du territoire régional francilien qui fait l'objet d'un nouveau découpage en 4 circonscriptions :

- la première circonscription est constituée par la ville de Paris et le département des Hauts-de-Seine;
- la deuxième circonscription est constituée par les communes de la métropole du Grand Paris autres que celles de la première circonscription;
- la troisième circonscription est constituée par les communes de l'unité urbaine de Paris autres que les communes de la première et de la deuxième circonscription;
- la quatrième circonscription est constituée par les communes de la région Île-de-France autres que celles de la première, deuxième et troisième circonscription.

Locaux de stockage

S'agissant des locaux de stockage, un tarif unique de la TCBCS s'applique sur l'ensemble du territoire de la région.

Tarif au m² applicable aux autorisations de construire accordées à partir du 1^{er} janvier

Zones	Bureaux				commerces				stockage			
	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019
Communes de 3 ^{ème} circonscription du 77*	50	50,4	50,96	51,68	32	32,34	32,62	33,08	14	14,02	14,28	14,48
Autres communes du 77 (4 ^{ème} circonscription)	0	0	0	0€	0	0	0	0€	14	14,02	14,28	14,48

* Boissettes, Boissise-le-Roi, Brou-sur-Chantereine, Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Cesson, Chalifert, Champs-sur-Marne, Chanteloup-en-Brie, Chelles, Chessy, Collégien, Combs-la-Ville, Conches-sur-Gondoire, Courtry, Croissy-Beaubourg, Dammarie-les-Lys, Dampmart, Émerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Lagny-sur-Marne, Lésigny, Lieusaint, Livry-sur-Seine, Lognes, Mée-sur-Seine (Le), Melun, Mesnil-Amelot (Le), Mitry-Mory, Moissy-Cramayel, Montevrain, Nandy, Noisiel, Ozoir-la-Ferrière, Pomponne, Pontault-Combault, Pringy, Rochette (La), Roissy-en-Brie, Rubelles, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Thibault-des-Vignes, Savigny-le-Temple, Servon, Thorigny-sur-Marne, Torcy, Vaires-sur-Marne, Vaux-le-Pénil, Vert-Saint-Denis, Villeparisis.

Une taxe plafonnée

La taxe est plafonnée de sorte qu'elle n'excédera pas 30 % de la part du coût imputable à l'acquisition et à l'aménagement du terrain d'assiette.

Il appartient au pétitionnaire d'en faire la demande et de déclarer le montant HT (acquisition + aménagements de constructibilité + démolitions).

Le paiement

La taxe est perçue par la direction des finances publiques.

Les modalités de paiement sont précisées sur le titre de perception qui est adressé au pétitionnaire par les finances publiques.

Toute demande d'échelonnement du paiement est à adresser au centre des finances publiques dont les coordonnées figurent sur le titre de perception.



Pour en savoir plus
(liste des communes par circonscription, carte de Seine-et-Marne par circonscription...)
DDT de Seine-et-Marne, Unité fiscalité
téléphone : 01 60 56 73 27 lundi, mardi et jeudi de 9 h à 12 h
La garantie d'une qualité de l'accueil et du service rendu

