



La taxe pour création de locaux de bureaux, de commerces et de stockage (TCBCS)

L.520-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Décret no 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. Elle est perçue par la région Île-de-France.

L'article 50 de la loi no 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 (article L520-9 du Code de l'urbanisme).

La déclaration pour le calcul TCBCS (cerfa 14600*01) doit obligatoirement être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme. Le fait générateur de la TCBCS est l'obtention de l'autorisation de construire ou d'aménager. Cette taxe n'est pas transférable.

Les locaux concernés

- **les bureaux** s'entendent, au sens de l'article 231ter du Code général des impôts :
 - d'une part, 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 ;
 - d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif.

Pour les dépendances, il y a lieu d'entendre, de façon non-exhaustive : 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 couloirs et dégagements : ces dépendances entrent dans le champ d'application de la taxe.

- **les locaux commerciaux** s'entendent, au sens de l'article 231ter du Code général des impôts, les locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations 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 prestations de service.

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...

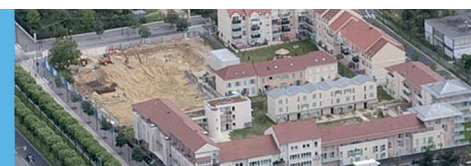
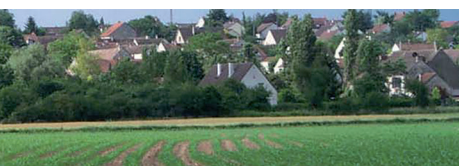
- **les locaux de stockage**, au sens de l'article 231ter du Code général des impôts, sont les locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production.

Sont concernés notamment les entrepôts, hangars, silos, dépôts, plates-formes logistiques et garde-meubles 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 visés au titre de cette catégorie mais relèvent de la catégorie des locaux commerciaux les réserves attenantes à des locaux commerciaux (annexes indissociables de l'activité commerciale).

La superficie à prendre en compte est celle affectée au stockage ainsi que les surfaces indissociables de cette activité. Toutefois, la superficie des espaces environnants tels que les quais de chargement et de déchargement est exclue du champ d'application de la taxe.

Les « **coques vides** » doivent être déclarées en surface taxable selon la destination future prépondérante avec possibilité de régularisation ultérieure sur présentation des justificatifs de la destination effective des locaux.



Les exonérations

Sont exonérés de la Taxe sur la création de bureaux, commerces et stockage en Île-de-France (TCBCS) :

- les vestiaires du personnel, les sanitaires ainsi que les locaux mis à disposition des délégués du personnel ou du comité d'entreprise ;
- les locaux à usage de bureaux qui font partie des locaux d'habitation du demandeur ;
- les locaux de stockage qui sont topographiquement intégrés à un établissement de production (hangar au sein d'une exploitation agricole par exemple) ;
- les locaux affectés aux associations relevant de la loi du 1^{er} juillet 1901 ;
- dans les établissements industriels, les locaux à usage de bureaux qui sont soit dépendants de locaux de production, soit d'une superficie inférieure à 1 000 mètres carrés ;
- les locaux spécialement aménagés pour l'exercice d'activités de recherche ;
- les bureaux utilisés par les membres des professions libérales et les officiers ministériels ;
- les locaux situés dans une zone franche urbaine-territoire entrepreneur ;
- les locaux affectés au service public et appartenant ou destinés à appartenir à l'État, à des collectivités territoriales ou à des établissements publics ne présentant pas un caractère industriel et commercial ;
- les locaux utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et appartenant ou destinés à appartenir à ces organismes ou à des sociétés civiles constituées exclusivement entre ces organismes.

Toute surface exonérée ou déduite doit être mentionnée au cadre 5 « surfaces des locaux projetés » et/ou « observations éventuelles » de la déclaration pour le calcul de la redevance (cerfa 14600*01). Un justificatif doit être joint à la déclaration.

Tarifs applicables

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

La Seine-et-Marne est composée de communes relevant exclusivement de la 3^e et de la 4^e circonscription.

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

Tarifs, en € par m², applicables aux autorisations de construire accordées à partir du 1^{er} janvier :

| Zones | Bureaux | | | | Commerces | | | | Stockage | | | |
|--|---------|-------|-------|------|-----------|-------|-------|------|----------|-------|------|-------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Communes de la 3 ^e circonscription du 77 * | 52,52 | 53,31 | 55,61 | 57 | 33,63 | 34,14 | 35,61 | 36,5 | 14,72 | 14,95 | 15,6 | 15,99 |
| Autres communes du 77 (4 ^e circonscription) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,72 | 14,95 | 15,6 | 15,99 |

* 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, de déclarer les montants HT de ces coûts (acquisition + aménagements de constructibilité + démolitions) et de joindre à sa déclaration tous les justificatifs nécessaires.

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.

Un conseil ?

Pour permettre un calcul de la TCBCS au mieux de vos intérêts, n'hésitez pas utiliser le cadre « observations éventuelles » de votre déclaration pour y apporter toute précision nécessaire.

Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne
Service Territoires Aménagements et Connaissances

288 rue Georges Clemenceau - Parc d'activités - 77000 Vaux-le-Pénil
ddt-uf-stac@seine-et-marne.gouv.fr

