



15ème législature

Question N° : 40394	De M. Guillaume Gouffier-Cha (La République en Marche - Val-de-Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > impôts et taxes	Tête d'analyse >Transformation de bureaux en logements et taxe sur les bureaux en Île-de-France	Analyse > Transformation de bureaux en logements et taxe sur les bureaux en Île-de-France.
Question publiée au JO le : 27/07/2021 Réponse publiée au JO le : 15/03/2022 page : 1743 Date de signalement : 26/10/2021		

Texte de la question

M. Guillaume Gouffier-Cha interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur le maintien de la taxe sur les bureaux (TSB) durant la phase de travaux des opérations de transformation de bureaux en logements. La TSB, applicable seulement dans la région d'Île-de-France, est une taxe annuelle qui concerne les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement. Depuis 2018, 420 000 m² de bureaux ont été transformés en logements en France mais seulement 110 000 m² concernent l'agglomération francilienne. Cette situation doit interroger au regard de la tension historiquement élevée sur l'offre de logements en Île-de-France et de l'opportunité importante que représentent les bureaux vacants (plus de 3 millions de m² en 2019 selon la préfecture) sur ce territoire. Si les ambitions en matière de transformation de bureaux en logements sont unanimement partagées, il faut néanmoins prendre en considération les raisons pour lesquelles les opérations sont rendues extrêmement difficiles à réaliser. Parmi ces difficultés, le maintien de la taxe sur les bureaux durant la phase de travaux de transformation qui pèse considérablement sur l'équilibre économique des opérations. Le maintien de cette taxe est d'autant plus problématique que le bâtiment n'est plus utilisable pendant la période de travaux et ne sera plus à usage de bureaux par la suite puisque transformé en logements. Dans un contexte où il est nécessaire de renouveler la ville sur la ville afin de limiter l'artificialisation des sols, il souhaite connaître son positionnement concernant une exonération de cette taxe durant la période de travaux des opérations de transformation de bureaux en logements.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 231 ter du code général des impôts (CGI), une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSB) est perçue dans les limites territoriales de la région Île-de-France pour favoriser la politique d'aménagement du territoire de cette région, marquée par un fort déséquilibre géographique entre l'emploi et l'habitat. Les personnes privées ou publiques, propriétaires de locaux taxables mentionnés au III de l'article 231 ter du CGI, ou titulaires d'un droit réel portant sur de tels locaux, sont soumises à cette taxe. Les biens taxables sont classés en quatre catégories en fonction de leur destination au 1er janvier de l'année d'imposition. Ainsi, 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

taxe est due pour l'année entière même en cas de cession ou de changement d'affectation des biens en cours d'année. Dans ces conditions et en application du II du même article, dès lors qu'au 1er janvier de l'année d'imposition les locaux à usage de bureaux n'ont pas fait l'objet d'un changement d'affectation déclaré ou que la réalité de l'achèvement de travaux effectués dans le but de changer la destination de ces locaux n'est pas établie, ceux-ci demeurent imposables à la TSB pour l'année entière, nonobstant la circonstance qu'ils soient rendus impropres à leur usage en raison des travaux dont ils font l'objet (CAA de Paris, 28 juin 2012, n° 11PA00678 ; CE, 5 mars 2014, n° 362283 ; CE, 27 décembre 2019, n° 427385). Le Conseil constitutionnel avait confirmé le bien-fondé de cette analyse en considérant dans sa décision n° 98-405 DC du 29 décembre 1998 que, dans la mesure où les exonérations en faveur de certaines activités sont justifiées soit par leur caractère d'intérêt général, soit par leur spécificité au regard des finalités d'aménagement du territoire que poursuit le législateur, il était loisible à ce dernier d'assujettir à la TSB les locaux en cause quel que soit leur état d'utilisation. À cet égard, toute mesure d'exonération visant les locaux de bureaux en cours de transformation en locaux d'habitation devrait se justifier au regard de l'objectif assigné à cette taxe, à savoir non seulement la correction des déséquilibres de la région Île-de-France en matière d'accès à des logements locatifs, d'éloignement entre le lieu de travail des salariés et leur lieu d'habitation, mais également de saturation des infrastructures de transport. Toute évolution en ce sens nécessiterait une évolution législative dans le cadre d'une loi de finances.