



# ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

## Fiscalité des locaux à usage professionnel rendus inexploitable

Question écrite n° 2304

### Texte de la question

Mme Sabrina Sebaihi appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur l'application de l'article 231 ter du code général des impôts. Ce dernier institue une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement. L'administration fiscale assujettit à cette taxe des locaux rendus inexploitable, du fait de circonstances extérieures au propriétaire du bâtiment. Il peut en être ainsi d'événements climatiques ou d'un incendie, ayant détruit un ensemble de locaux d'entrepôts ou commerciaux, les rendant partiellement impropres à leur usage. Elle lui demande de bien vouloir lui confirmer que ces surfaces impropres à tout usage ne sont pas prises en compte dans le décompte des superficies imposables, avant l'achèvement des travaux de remise en état.

### 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. 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. Le Conseil constitutionnel a 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. Il a ainsi considéré qu'en ne prévoyant pas d'exonérer les locaux inutilisables en l'état ou vacants pour une cause étrangère à la volonté du bailleur, le législateur ne contrevenait ni au principe d'égalité ni au droit de propriété. Dans ces conditions, il ne peut être que confirmé que l'état d'inutilisation ou de vacance, même pour une cause étrangère à la volonté du propriétaire, est sans incidence sur l'assujettissement de la taxe.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Sabrina Sebaihi](#)

**Circonscription :** Hauts-de-Seine (4<sup>e</sup> circonscription) - Écologiste - NUPES

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 2304

**Rubrique** : Impôts et taxes

**Ministère interrogé** : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

**Ministère attributaire** : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(e)s

**Question publiée au JO le** : [18 octobre 2022](#), page 4637

**Réponse publiée au JO le** : [20 décembre 2022](#), page 6470