

Taxe pour la création de bureaux et commerces en Île-de-France (TCBCS-IDF)

Les travaux de construction, reconstruction, rénovation, transformation ou agrandissement de bureaux, de locaux commerciaux ou de stockage **situés en Île-de-France** donnent lieu au paiement de la **taxe sur la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage (TCBCS)**.

Cette taxe est versée **une seule fois** lors des travaux de construction ou d'aménagement. Elle ne doit pas être confondue avec la taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France versée chaque année.

Quels sont les travaux concernés par la taxe sur la création de bureaux ?

Travaux taxables

La taxe est perçue à l'occasion de la **construction**, de la **reconstruction** ou de l'**agrandissement** des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage.

Les locaux taxables doivent être situés **dans les 8 départements d'Île-de-France** : Essonne (91), Hauts-de-Seine (92), Paris (75), Seine-et-Marne (77), Seine-Saint-Denis (93), Val-de-Marne (94), Val-d'Oise (95) et Yvelines (78).

Les opérations suivantes sont également **assimilées à la construction de locaux** :

Affectation à usage de bureaux de locaux précédemment affectés à un autre usage

Affectation à usage de locaux commerciaux de locaux précédemment affectés à un usage autre que de bureaux ou de locaux commerciaux

Affectation à usage de locaux de stockage de locaux précédemment affectés à un usage autre que de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage

Exonérations

Toutefois, certains bureaux ou locaux **ne sont pas soumis** à la taxe. Il s'agit des locaux suivants :

Bureaux des professions libérales, des officiers ministériels tels que les notaires et les commissaires de justice (anciennement huissiers de justice et commissaires-priseurs judiciaires) ou d'associations de loi 1901

Bureaux de moins de 1 000 m² dépendant d'un établissement industriel

Bureaux faisant partie d'un local principal d'habitation

Locaux situés en zone franche urbaine (ZFU)

Locaux affectés au service public, et appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou aux établissements publics ni industriels ni commerciaux

Locaux des associations reconnues d'utilité publique

Aires de stationnement et les espaces de circulation correspondants

Locaux destinés à la recherche ou à caractère social ou sanitaire

Locaux hébergeant des serveurs informatiques

Qui doit payer la taxe sur la création de bureaux ?

La taxe est due par le **propriétaire des locaux** ou par le **titulaire d'un droit réel** (usufruit, par exemple) portant sur ces locaux.

Néanmoins, si le nom du propriétaire des locaux n'est pas mentionné dans la déclaration pour le calcul de la taxe (ou si elle n'a pas été déposée), la taxe peut être réglée par le maître de l'ouvrage ou le responsable des travaux. Ce dernier pourra alors en demander le remboursement au propriétaire.

En cas de cession des locaux avant la date d'exigibilité de la taxe (soit avant le 31 décembre de la ⁹ année), l'ancien propriétaire peut en demander le remboursement au nouveau propriétaire.

Attention

cette taxe n'est **due qu'une seule fois**. Elle ne doit pas être confondue avec la taxe sur les bureaux, qui doit être versée chaque année.

Quand la taxe sur la création de bureaux est-elle due ?

La taxe est due par le propriétaire des locaux à partir de **un des moments suivants** :

Délivrance du permis de construire

En l'absence d'autorisation préalable, **début des travaux** ou **changement d'usage des locaux**

Quelles sont les zones tarifaires pour la taxe sur la création de bureaux ?

La région d'Île-de-France est découpée en **4 catégories** (ou circonscriptions).

Paris relève de la **1^{ère} catégorie**.

En principe les communes sont classées en **1^{ère} catégorie**.

Les communes qui pouvaient bénéficier en 2021 à la fois de la DSU (dotation de solidarité urbaine) et du FSRIF (fonds de solidarité des communes de la région Île-de-France) sont classées dans la **2^e catégorie**. Il s'agit de Bagneux, Châtenay-Malabry, Colombes, Fontenay-aux-Roses, Gennevilliers, Malakoff et Villeneuve-la-Garenne

Les communes sont classées dans la **2^e catégorie**.

Les communes sont classées dans la **2^e catégorie**.

Les communes faisant partie de l'unité urbaine de Paris sont classées dans la **3^e catégorie**.

Les autres communes sont classées dans la **4^e catégorie**.

Les communes faisant partie de l'unité urbaine de Paris sont classées dans la **3^e catégorie**.

Les autres communes sont classées dans la **4^e catégorie**.

Les communes de la Métropole du Grand Paris sont classées dans la **2^e catégorie**.

Les communes faisant partie de l'unité urbaine de Paris sont classées dans la **3^e catégorie**.

Les autres communes sont classées dans la **4^e catégorie**.

Argenteuil (commune de la Métropole du Grand Paris) est classé dans la **2^e catégorie**.

Les communes faisant partie de l'unité urbaine de Paris sont classées dans la **3^e catégorie**.

Les autres communes sont classées dans la **4^e catégorie**.

Quel est le montant de la taxe sur la création de bureaux ?

Tarifs de la taxe

Le montant de la taxe est fixé (au mètre carré) en fonction de **2 critères** :

Nature des locaux : bureaux, locaux commerciaux ou entrepôts de stockage

Catégorie dans laquelle les locaux sont situés (sauf pour les locaux de stockage dont le tarif est unique)

À noter

Les espaces à caractère social ou sanitaire mis à la disposition du personnel **sont pas pris en considération** pour établir l'assiette de la taxe.

Tarifs 2025 en euros par m² de construction

Types de locaux	1 ^e circonscription	2 ^e circonscription	3 ^e circonscription	4 ^e circonscription
Bureaux	463,96 €	104,42 €	58,03 €	0 €
Locaux commerciaux	149,67 €	92,84 €	37,16 €	0 €
Entrepôts de stockage	16,28 €	16,28 €	16,28 €	16,28 €

Lorsqu'une commune de catégorie 1 perd son éligibilité à la DSU ou au FSRIF, elle bénéficie de **tarifs dérogatoires** au titre de l'année suivant cette perte d'éligibilité et pendant les 2 années suivantes.

Tarifs 2025 en euro par m² de locaux faisant l'objet de dérogations tarifaires

Type de local	Locaux situés dans une commune ayant perdu l'éligibilité en 2022	Locaux situés dans une commune ayant perdu l'éligibilité en 2023	Locaux situés dans une commune ayant perdu l'éligibilité en 2024
Locaux de bureaux	374,08 €	284,19 €	194,31 €
Locaux de commerce	135,46 €	121,26 €	107,05 €
Locaux de stockage	16,28 €	16,28 €	16,28 €

Plafonnement de la taxe

Le montant de la taxe **ne peut pas dépasser 30 % du coût d'acquisition et d'aménagement de la surface de construction**, c'est-à-dire l'ensemble des coûts suivants :

Coût d'acquisition du terrain

Coût d'aménagement du terrain permettant le passage d'un terrain brut à un terrain constructible

Coût de démolition totale ou partielle de l'immeuble bâti

Déclaration et paiement

La déclaration pour le calcul de la taxe (cerfa n°14600) doit être **jointe à la demande de permis de construire** avant la réalisation des travaux et transmise à la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

• Déclaration pour le calcul de la taxe relative à la création de bureaux et locaux commerciaux en Île-de-France

Pour les constructions ne donnant pas lieu à permis de construire, la déclaration pour le calcul de la taxe (cerfa n°14600) doit être directement adressée en 2 exemplaires à la **direction départementale du territoire** (DDT) ou à l'**unité territoriale du département**.

Où s'adresser ?

Direction départementale en charge des territoires (DDT ou DDTM)

• Déclaration pour le calcul de la taxe relative à la création de bureaux et locaux commerciaux en Île-de-France

Dans le mois qui suit l'**achèvement des travaux**, une **déclaration supplémentaire** (cerfa n°46-0390) doit être également adressée en 3 exemplaires par le maître d'ouvrage à la mairie.

L'avis de mise en recouvrement est émis **avant le 31 décembre de la 3^e année** qui suit la délivrance du permis de construire, le dépôt de la déclaration préalable, ou sinon le début des travaux.

• Déclaration d'achèvement de travaux – Taxe pour la création de bureaux ou de locaux commerciaux

Où s'adresser ?

Mairie

À noter

si la surface de construction initialement déclarée n'a pas été entièrement construite, la taxe peut être réduite à la demande du redevable.

Taxes locales

Taxes instaurées par la collectivité territoriale

Taxe de séjour sur les hébergements touristiques

Taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE)

Taxes d'urbanisme

Taxe d'aménagement (TA)

Taxe d'archéologie préventive (TAP)

Taxes sur les bureaux

Taxe pour la création de bureaux et commerces en Île-de-France (TCBCS-IDF)

Taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France

Taxe annuelle sur les bureaux en région PACA

Et aussi...

- Taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France

Pour en savoir plus

- Cartes des zones urbaines prioritaires (Zus, ZFU-TE, PNRU, Cucs)
Source : Ministère chargé de la ville
- Liste des communes de l'unité urbaine de Paris
Source : Legifrance
- Liste des communes éligibles à la DSUCS et au FSRIF
Source : Ministère chargé des finances

Services en ligne

- Déclaration pour le calcul de la taxe relative à la création de bureaux et locaux commerciaux en Île-de-France
Formulaire
- Déclaration d'achèvement de travaux – Taxe pour la création de bureaux ou de locaux commerciaux
Formulaire

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles L520-1 à L520-23
Réglementation de la taxe pour la création de bureaux Île-de-France
- Décret n°2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre fixant le siège de la métropole du Grand Paris
- Arrêté du 24 octobre 2022 modifiant l'unité urbaine de Paris soumise à la taxe sur les bureaux
- Arrêté du 18 décembre 2024 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs au mètre carré pour le calcul de la taxe pour la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en région d'Île-de-France



Ville de Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00