



Un espace de « coworking » est assimilé à un local commercial en matière de la taxe annuelle sur les bureaux

Selon une décision rendue par le Conseil d'Etat en 2019¹, « seule doit être prise en compte l'utilisation effective des locaux au 1^{er} janvier de l'année d'imposition soit comme bureaux, soit pour la réalisation d'une activité de commerce ou de prestation de services à caractère commercial ou artisanal » pour les besoins de la taxe annuelle sur les bureaux (« TABIF »). S'agissant de locaux commerciaux, l'administration a précisé que le critère déterminant est **l'accessibilité des locaux au public**.

Faisant application de cette analyse, le tribunal administratif de Paris juge que les locaux affectés à une activité de mise à disposition d'espaces de « coworking » peuvent être regardés comme utilisés pour la réalisation de prestations de services et donc être qualifiés de locaux commerciaux (et non de surfaces de bureaux) si un certain nombre d'indices sont réunis².

Au cas particulier, le tribunal a pris en compte les éléments suivants :

- La société de coworking ne mettait pas seulement à disposition des espaces de travail mais offrait un ensemble de services annexes (accès à des salles de réunion, à une connexion internet, à des prises électriques, à des espaces de détente et de convivialité, à une cuisine équipée et à un service de restauration, à des cours de yoga, à des "espaces projets informels", à des cabines téléphoniques, à des équipements techniques ou encore à divers événements sociaux et professionnels) ;
- Les clients souscrivaient des contrats de prestations de services pour des durées et des tarifs forfaitaires variables selon la formule choisie ;
- La façade des locaux était coiffée d'une enseigne commerciale ; et
- Le public intéressé, dont les clients, pouvait se rendre dans les locaux pour les visiter, obtenir un devis ou souscrire aux offres.

Ainsi, un espace de « coworking » offrant un choix de prestations de services annexes à la mise à disposition des locaux peut être assimilé à un local commercial en matière de TABIF, et donc être soumis à un tarif plus faible que les surfaces de bureaux (24,69 € du m² contre 8,46 € du m² pour des locaux situés dans la circonscription la plus onéreuse en 2023).

Propriétaires de locaux utilisés en espaces de « coworking », nous vous invitons à vérifier la qualification retenue de vos locaux dans le cadre de vos déclarations de TABIF ainsi que le bénéfice de certaines exonérations applicables uniquement aux locaux commerciaux (exonération des surfaces inférieures à 2.500 m² notamment).

La solution devrait être transposable pour l'application de la taxe pour création de bureaux en Ile-de-France et de la nouvelle taxe annuelle sur les bureaux en Provence-Côte d'Azur³.

Équipe Immobilier

¹ CE 3e-8e ch. 24-4-2019 n° 417792, min. c/ Indivision A-B.

² TA Paris 29-11-2022 n° 2113114/2-1, Sté Deskodine.

³ Bouches-du-Rhône, Var et Alpes-Maritimes