

UN ESPACE DE « COWORKING » EST UN LOCAL COMMERCIAL POUR LES TAXES SUR LES BUREAUX

Le tribunal administratif de Paris considère que les locaux utilisés pour une activité de mise à disposition d'espaces de « coworking » doivent être qualifiés de locaux commerciaux au sens de la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France compte tenu des modalités de leur exploitation (TA Paris 29-11-2022 n° 2113114/2-1).

L'utilisation effective des locaux

Les personnes privées ou publiques qui sont propriétaires ou titulaires d'une occupation temporaire de locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement, sont redevables d'une taxe annuelle lorsque ces locaux sont situés dans la région Île-de-France.

Le montant de la taxe est égal au produit de la superficie, exprimée en mètres carrés, des locaux par un tarif unitaire qui varie selon la nature des locaux et selon leur situation géographique.

Selon une décision du Conseil d'Etat du 24 avril 2019 (CE 24 avril 2019 n°417792), intégrée au BOFIP, seule doit être prise en compte l'utilisation effective des locaux au 1er janvier de l'année d'imposition soit comme bureaux, soit pour la réalisation d'une activité de commerce ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal (BOI-IF-AUT-50-10-10 n° 70).

Les faits

La société Deskodine avait donné des locaux à bail à la société Deskopolitan que cette dernière exploitait pour une activité de mise à disposition d'espaces de « coworking ». Deskodine avait souscrit concernant ces locaux des déclarations de taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, pour une surface de bureaux de 1 206 m². Par une réclamation du 22 décembre 2020, Deskodine a demandé la décharge de ces impositions au motif que les locaux concernés ne constituaient pas des locaux de bureaux mais des locaux commerciaux d'une surface inférieure à 2 500 m², dès lors exonérés de taxe en application des dispositions du 3° du IV de l'article 231 ter du code général des impôts. L'administration fiscale n'ayant pas fait droit à sa demande, Deskodine a sollicité le dégrèvement des impositions restant à sa charge devant le tribunal administratif.



FISCALITÉ

TAXE ANNUELLE
SUR LES BUREAUX
COWORKING

HERALD

AVOCATS DEPUIS 1957

Photo | Réginald Legendre Avocat associé

De l'importance des services associés au coworking

Faisant application de la jurisprudence du Conseil d'Etat, le tribunal administratif de Paris a considéré que les locaux concernés doivent être regardés comme utilisés par la société Deskopolitan pour la réalisation de prestations de services et doivent, ainsi, être qualifiés de locaux commerciaux et non de bureaux.

Le tribunal relève en effet (i) que l'activité de la société Deskopolitan consiste dans la mise à disposition d'espaces de travail et d'un ensemble de prestations comme l'accès à des salles de réunion, à internet, à des prises électriques, à des espaces de détente et de convivialité, à une cuisine équipée et 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 qu'elle organise, (ii) que les clients souscrivent des contrats de prestations de services conclus pour des durées variables et des tarifs, fixés de manière forfaitaire, dépendant des formules choisies et (iii) que le public intéressé peut directement se rendre dans les locaux, dont la façade est coiffée d'une enseigne commerciale, pour les visiter, obtenir un devis ou souscrire sur place aux offres proposées.

Dès lors que la surface des locaux concernés est inférieure à 2 500 m², ils ne sont donc pas passibles de taxe annuelle sur les locaux commerciaux.

Cette solution est transposable pour l'application de la taxe pour création de bureaux en Île-de-France et devrait l'être aussi pour la taxe annuelle instituée à compter de 2023 en Provence-Côte d'Azur.

Les propriétaires sont donc invités à s'assurer que la qualification des locaux dans leurs déclarations de taxe annuelle sur les bureaux est conforme à l'utilisation effective de ces locaux.