

# TFPB DES LOCAUX PROFESSIONNELS DANS LES IMMEUBLES MIXTES

Auteur(s) : Charlotte VALETTE - Anthony MARAIN  
Publié le : 12/06/2023

**Pourquoi faut-il correctement déclarer les changements de locataires dans les locaux professionnels ? Pourquoi n'est-il pas possible de répartir la taxe foncière à la surface dans les immeubles mixtes (habitation et professionnels) ?**

## La catégorie et l'affectation de surfaces jouent un rôle important dans le calcul de la taxe foncière

Les tarifs servant de base à l'évaluation des locaux professionnels dépendent de l'usage commercial du local (bureau, commerce, ateliers, maisons médicales...).

Il existe ainsi 39 catégories distinctes affectées de tarifs particuliers en fonction des secteurs géographiques (section cadastrale). Les tarifs ainsi que les secteurs sont des données publiques accessibles [sur le site des impôts](#).

*Depuis la déclaration ([6660 rev](#)) d'origine, l'activité principale du local a pu évoluer.*

### Exemple 1 : changement de catégorie en 2022

Local professionnel 125m2 Paris 10	Boutiques et magasins sur rue	<b>Taxe foncière</b> <b>1 341 €</b>
Local professionnel 125m2 Paris 10	Bureaux d'agencement ancien	<b>Taxe foncière</b> <b>1 172 €</b>



**BAISSE DE LA TFPB DE 2,6%**



Les valeurs locatives des locaux professionnels dépendent également de l'agencement des surfaces.

Ainsi, les surfaces des parties secondaires et les stationnements couverts bénéficient d'une pondération de 50%, alors que les parties secondaires et parking non couverts bénéficient d'une pondération de 20%.

*La succession de locataire a pu modifier l'agencement initial du local et donc modifier l'affectation des surfaces.*

À chaque modification des caractéristiques du local, une déclaration est à produire pour que l'administration fiscale prenne en compte ces changements.

### Exemple 2 : la superficie est toujours la même mais agencée de manière différente

Local professionnel 125m2 Paris 10	Boutiques et magasins sur rue	<b>Taxe foncière</b> <b>1341 €</b>
Local professionnel 125m2 Paris 10 <ul style="list-style-type: none"><li>• 95 m2 de parties principales</li><li>• 30 m2 de parties secondaires couvertes</li></ul>	Boutiques et magasins sur rue	<b>Taxe foncière</b> <b>1180 €</b>



**BAISSE DE LA TFPB DE 12%**

### Exemple 3 : Combinaison d'un changement d'usage et et d'agencement

Local professionnel 125m2 à Paris10	Boutiques et magasins sur rue	<b>Taxe foncière</b> <b>1341 €</b>
Local professionnel 125m2 Paris 10 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 95 m2 de parties principales</li> <li>• 30 m2 de parties secondaires couvertes</li> </ul>	Bureaux d'agencement ancien	<b>Taxe foncière</b> <b>972 €</b>



**BAISSE DE LA TFPB DE 27%**

### Comment affecter la taxe foncière dans un immeuble mixte?

L'imposition au titre de la taxe foncière n'est pas équivalente pour 1 m2 de surface entre les locaux professionnels et les locaux d'habitation. La méthode usuelle de ventilation à la surface peut générer des anomalies de refacturation et exposer le propriétaire à des difficultés justificatives en cas de réclamations des locataires.

### Exemple 4 : immeuble mixte à une adresse composée de 32 locaux

Locaux	Cotisations à l'adresse	Surface cumulée des locaux de l'adresse	Surface cumulée des logements	Surface du commerce
32 locaux 1 commerce 31 logements	TF : 21 658 € TEOM : 4 817€	1 293 m2	1 156 m2	137 m2



## Ventilation à la surface

Taxe foncière du commerce : 2 805,76 €

## Détermination à la valeur locative

Taxe foncière du commerce : 569,56 €

 **BAISSE DE REFACTURATION DE LA TAXE FONCIÈRE DE 80%**

**Wim calcule la taxe foncière au local à partir de l'ensemble des paramètres du cadastre du local qu'il soit professionnel ou d'habitation.**

Dans le cas présent, le locataire du local professionnel paie 1 832,23 € de taxe foncière et de TEOM à la place des locataires des habitations.

Dans d'autres cas au contraire, ce sont les propriétaires des habitations qui prennent en charge une part de la taxe foncière attribuable au locataire du local professionnel. Les locataires des habitations de l'adresse se voient facturer une quote-part de la TEOM dû par l'occupant du local commercial.




 01 84 19 24 70

 [Lore-finance.com](https://www.lore-finance.com)

 [infos@lore-finance.com](mailto:infos@lore-finance.com)

 [LinkedIn](#)

 [Youtube](#)

117 avenue Victor Hugo  
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

