

TSD NOTAIRES

**LA TAXE DE 3% SUR LA VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES SITUÉS EN FRANCE**

M A I 2 0 2 2



TAXE DE 3% - HISTORIQUE

1983 : création pour les sociétés étrangères afin de lutter contre l'évasion fiscale en matière d'IGF

1990 : instauration du critère de direction effective à l'étranger (non-discrimination) / exclusion des immeubles inscrits en stock

1993 : extension aux personnes morales ayant leur siège en France / instauration de cas d'exonération automatique et de l'engagement de fournir les éléments sur demande

2000 : réponse ministérielle n°39372 « Loncle » instaurant une tolérance fiscale

2007 : **généralisation à toutes les entités juridiques** qui détiennent directement ou indirectement des immeubles situés en France, qu'elles soient dotées ou non de la personnalité morale

2017/2021 : **télé-déclaration** sur l'espace professionnel [impôt.gouv.fr](http://impot.gouv.fr)

➤ **La taxe de 3% est une taxe dissuasive destinée à contrôler la détention d'actifs immobiliers français par personne morale interposée (impacts IFI, droits d'enregistrement et plus-values immobilières)**



TAXE DE 3% - ENTITÉS CONCERNÉES

Champ d'application très large par principe (art. 990 D du CGI) : personnes morales, organismes, fiducies qui possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France, non affectés à une activité professionnelle (autre qu'immobilière)

Exonération automatique : États et organisations internationales / entités sans prépondérance immobilière / sociétés cotées / OSBL / FPI / sociétés qui souscrivent une déclaration fiscale en France

Exonération sur déclaration pour les entités ayant leur siège de direction effective en UE ou dans un État lié fiscalement à la France, selon 2 modalités :

- **Déclaration annuelle au plus tard le 15 mai** des éléments suivants : situation, consistance et valeur des immeubles possédés directement ou indirectement au 1er janvier / identité et adresse des détenteurs de plus de 1% de l'entité / nombre d'actions détenues
- Souscription d'un **engagement de communiquer** ces informations à l'Administration fiscale, sur sa demande, cet engagement est à adresser au SIE du lieu de situation de l'immeuble, ou des non-résidents, dans les 2 mois de l'acquisition de l'immeuble

➤ ***En définitive seules certaines sociétés hors UE et hors convention fiscale sont effectivement redevables de la taxe de 3%***



TAXE DE 3% - SANCTIONS

Conséquences de l'absence de déclaration ou d'engagement :

- Exigibilité de la taxe de 3% pour l'année du contrôle et les 6 années précédentes (délai de reprise fiscale en matière de droits d'enregistrement et d'IFI) = potentiellement 21% de la valeur de l'immeuble... (+ pénalités et intérêts de retard)
- Le débiteur de la taxe est l'entité concernée avec solidarité pour les entités interposées
- Il existe cependant une **tolérance fiscale** ([BOI-PAT-TPC-30](#) n°20) pour les sociétés exonérées sur déclaration ou engagement : ces entités peuvent encore régulariser leur situation dans les 30 jours d'une mise en demeure de l'Administration fiscale. Cette tolérance couvre l'année en cours et les 6 années antérieures, mais ne peut être appliquée qu'une seule fois ([Cass. com., 4 nov. 2020, 18-11.771](#)). Comme toute tolérance fiscale, celle-ci est appréciée strictement.

Le dépôt d'une déclaration d'IFI par la personne physique est sans incidence sur ces sanctions.

- ***Ces sanctions potentielles et leurs enjeux financiers peuvent impacter la cession des titres de l'entité (audits fiscaux, garantie de passif ou réduction de prix, etc.)***



TAXE DE 3% - LIENS UTILES

- Textes : [Articles 990 D à G du CGI](#)
- Commentaires de l'Administration fiscale : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1156-PGP.html/identifiant=BOI-PAT-TPC-20140505>
- Déclaration en ligne sur [impôt.gouv.fr](http://impot.gouv.fr)

