

L'article 990 D du Code général des impôts (CGI) soumet les personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui possèdent des immeubles ou des droits réels immobiliers situés en France au 1er janvier de l'année d'imposition, directement ou par personnes interposées, à une taxe annuelle de 3% calculée sur la valeur vénale desdits biens.

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE

La taxe vise toutes les personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables (entités juridiques) françaises et étrangères, quelle que soit leur forme juridique, dotées ou non de la personnalité morale, qui possèdent des immeubles ou des droits réels immobiliers situés en France au 1er janvier de l'année d'imposition, directement ou par personne interposée.

LES CAS D'EXONERATIONS

1. Cas d'exonérations ne nécessitant pas la souscription de l'imprimé n° 2746.

La taxe n'est pas applicable aux :

- Organisations internationales, aux États souverains, à leurs subdivisions politiques et territoriales et aux entités juridiques qu'ils contrôlent majoritairement ;
- Entités juridiques qui ne peuvent pas être considérées comme à prépondérance immobilière dans les conditions exposées au a) du 2° de l'article 990 E du CGI ;
- Entités juridiques dont les actions, parts et autres droits font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé, ainsi qu'aux personnes morales dont ces entités détiennent directement ou indirectement la totalité du capital social.

La taxe n'est pas applicable aux entités juridiques qui ont leur siège en France, dans un État membre de l'Union européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou dans un État ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France, et qui :

-Détiennent directement ou indirectement une quote-part d'immeubles situés en France ou des droits réels portant sur ces biens dont la valeur vénale est inférieure à 100 000 € ou à 5% de la valeur vénale desdits biens ou autres droits ;

-Sont instituées pour la gestion des régimes de retraite ou qui sont reconnues d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée, et dont l'activité ou le financement justifie la propriété d'immeubles ou de droits immobiliers ;

-Prendent la forme de FPI ou de SPPICAV et aux entités juridiques soumises à une réglementation équivalente, sous réserve des dispositions du c) du 3° de l'article 990 E du CGI ;

-Prendent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres, en application du d) du 3° de l'article 990 E du CGI.

2. Cas d'exonérations nécessitant la souscription de l'imprimé n° 2746.

Les entités juridiques visées par la taxe et dont le siège est situé en France, dans un État membre de l'Union européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou dans un État ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France, peuvent également bénéficier :

a. d'une exonération totale de la taxe, en application du d) du 3° lorsqu'elles souscrivent spontanément chaque année la présente déclaration 2746 au plus tard le 15 mai. Toutefois, les personnes morales qui déposent par ailleurs une déclaration comportant les renseignements prévus au d de l'article 990 E du CGI sont dispensées de cette formalité. Tel est le cas des personnes morales qui déposent chaque année une déclaration n° 2038 ou n° 2072.

b. d'une exonération partielle de la taxe, en application du e) du 3° en souscrivant chaque année spontanément la présente déclaration 2746 au plus tard le 15 mai. L'exonération sera accordée au prorata du nombre d'actions, parts ou autres droits détenus au 1er janvier par des actionnaires, associés ou autres membres dont l'identité et l'adresse auront été déclarées sur l'imprimé n°2746.

De manière commune aux deux dispositions prévues au 2.a et 2.b ci-dessus, l'entité juridique qui rentre dans le champ d'application de la taxe et qui pour s'exonérer totalement ou partiellement souscrit l'imprimé n°2746, est dispensée de déclarer les actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent moins de 1% de ses actions, parts ou autres droits.

CADRE I

- Entités juridiques entièrement imposables : seules les colonnes 1 à 4 devront être complétées.
- Entités juridiques bénéficiant d'une exonération totale ou partielle: les 2 cadres doivent être intégralement servis (col.1 à 6) par les entités juridiques exonérées sous condition du dépôt de la déclaration n° 2746.

- Colonne 1 : attribuer à chacun des biens un numéro distinct, appelé numéro d'article, en commençant par le chiffre 1.
- Colonne 2 : s'il s'agit d'immeubles bâtis, outre le département et la commune du lieu de situation, indiquer de façon très précise l'adresse du bien : numéro sur la voie publique, nature de cette voie (rue, avenue, boulevard...) et, le cas échéant, nom de la résidence, numéro du bâtiment, numéro de l'escalier, numéro de l'appartement. Pour les immeubles non bâtis, préciser l'adresse ou le lieu-dit.
- Colonne 3 : préciser la nature du bien déclaré :
 - immeubles bâtis : appartement dans un immeuble collectif, immeuble collectif de rapport, maison individuelle, immeuble de caractère exceptionnel (hôtel particulier, château, manoir, moulin), boutique, bureaux, atelier, hangar ;
 - immeubles non bâtis : terrain à bâtir, terre de culture, pré, verger, vigne, bois ou forêt, friches ou landes, étang, marais...Préciser la consistance du bien déclaré :
 - immeubles bâtis : ne retenir que les pièces principales et la superficie habitable ou utile qui doit être exprimée en m² ;
 - immeubles non bâtis : mentionner la superficie totale afférente à chaque article et préciser l'unité de mesure retenue (ha, a, ca ou m²).
- Colonne 4 : la valeur à attribuer aux différents biens à déclarer est la valeur vénale, exprimée en euros, desdits biens appréciée au 1^{er} janvier de l'année en cours, c'est-à-dire le prix auquel ils auraient pu être négociés à cette date.

Remarque : Lorsque les immeubles sont détenus par l'intermédiaire d'une entité juridique interposée, autre qu'une société immobilière visée à l'article 1655 ter du Code général des impôts, la valeur vénale des immeubles qui constitue l'assiette de la taxe doit être réduite au prorata des actions, parts ou autres droits détenus par l'entité juridique imposable dans le capital de l'entité juridique interposée.

Lorsque les immeubles sont détenus sous couvert d'une société immobilière de copropriété (art.1655 ter précité), la taxe est assise sur la valeur vénale des locaux auxquels donnent vocation les actions ou parts possédées par l'entité juridique imposable.

DÉPÔT DE LA DÉCLARATION

La déclaration 2746 doit être souscrite chaque année, avant le 16 mai, par les entités juridiques redevables de la taxe de 3 % ainsi que par les entités juridiques exonérées en application des d) et e) 3° de l'article 990 E du CGI.

Ce dépôt doit être effectué :

- pour les entités juridiques qui ont leur siège en France et pour les autres entités juridiques qui exercent leurs activités en France dans un ou plusieurs établissements, au service des impôts des entreprises du lieu du principal établissement pour les sociétés françaises, ce lieu s'entend du lieu de la direction effective ;
- pour les entités juridiques autres que celles visées ci-dessus qui possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens, au service des impôts du lieu de situation de ces biens. Si l'application de cette règle conduit à une pluralité de lieux de dépôt, la déclaration relative à l'ensemble des immeubles concernés est déposée au service des impôts des entreprises -DRESG- 10, rue du centre, 93160 Noisy-Le-Grand ;
- pour les personnes morales visées aux articles 344-OA, OB, OC et 406 terdecies de l'annexe III au CGI relevant de la Direction des Grandes Entreprises, à la recette de la Direction des Grandes Entreprises, 6-8, rue Courtois, 93505 Pantin Cedex.

ARRONDIS FISCAUX

La base imposable et le montant de l'impôt sont arrondis à l'euro le plus proche. Les bases et cotisations inférieures à 0,50 euro sont négligées et celles supérieures ou égales à 0,50 euro sont comptées pour 1.

RAPPEL DE LÉGISLATION – CAS PARTICULIER DES CESSIONS

En cas de cession de l'immeuble appartenant à l'entité juridique entre le 1^{er} janvier et le 15 mai de l'année d'imposition, le représentant désigné sur la déclaration de plus-value est personnellement tenu au paiement de la taxe afférente à cet immeuble qui devient exigible le 15 mai de l'année de la cession. Il encourt la même responsabilité si la cession intervient après le 15 mai de l'année considérée, si la taxe n'a pas été acquittée.