



UN POINT RAPIDE SUR LA REFORME DE LA TAXE DE 3% Janvier 2008

Le principe de l'imposition (Art. 990 D.) Elargissement du champ d'application

Les entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui, directement ou par entité interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

La définition d'entité interposée

Aux fins d'application du présent article, est réputée posséder des biens ou droits immobiliers en France par entité interposée toute entité juridique qui détient une participation, quelles qu'en soient la forme et la quotité, dans une personne morale, un organisme, une fiducie ou une institution comparable, autre qu'une entité juridique exonérée visée ci dessous, qui est propriétaire de ces biens ou droits ou détenteur d'une participation dans une troisième personne morale, organisme, fiducie ou institution comparable lui-même propriétaire des biens ou droits ou interposé dans la chaîne des participations.

Cette disposition s'applique quel que soit le nombre de ces entités juridiques interposées

La taxe n'est pas applicable (Art 990 E.) Elargissement des cas d'exonération

1° Aux organisations internationales, aux Etats souverains, à leurs subdivisions politiques et territoriales, ainsi qu'aux personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qu'ils contrôlent majoritairement ;

2° Aux entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables,

Entités non considérées comme à prépondérance immobilière

a) Dont les actifs immobiliers, au sens de l'article 990 D, situés en France, représentent moins de 50 % des actifs français détenus directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités juridiques.

La notion de « non prépondérance immobilière » a été élargie.

Pour l'application de cette disposition, ne sont pas inclus dans les actifs immobiliers les actifs détenus directement ou indirectement que les entités juridiques définies à l'article 990 D ou les entités juridiques interposées affectent directement ou indirectement à leur activité professionnelle autre qu'immobilière ou à celle d'une entité juridique avec laquelle elles ont un lien de dépendance au sens de l'article 39 § 12 ;

En pratique, ne sont donc plus retenus pour le calcul de la prépondérance immobilière les immeubles loués à des entités opérationnelles du même groupe que celui de l'entité propriétaire.

b) Ou 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 ;

3° Entités européennes ou pouvant se prévaloir d'une convention

La Cour de justice des Communautés européennes a récemment jugé contraire au principe de libre circulation des capitaux le dispositif prévu par les articles 990 D et suivants du CGI dans leur rédaction applicable jusqu'au 31 décembre 2007 qui subordonnait l'exonération de la taxe de 3 % à des conditions et obligations différentes selon que les personnes morales ont leur siège de direction effective en France ou dans un autre Etat membre ([CJCE 11 octobre 2007 aff. C 451/05, Elisa](#)).

Le nouvel article 990 E, 3° du CGI prévoit un certain nombre de cas d'exonération de taxe, qui ont tous pour point commun de **s'appliquer indifféremment** à des personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui ont leur siège :

- en France,

- dans un Etat 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 Etat ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France :

a) Dont la quote-part du ou des immeubles situés en France ou des droits réels détenus directement ou indirectement portant sur ces biens est inférieure à 100 000 € ou à 5 % de la valeur vénale desdits biens ou autres droits ;

b) Ou instituées en vue de gérer des régimes de retraite, à leurs groupements, ainsi que ceux, reconnus d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée, et dont l'activité ou le financement justifie la propriété des immeubles ou droits immobiliers ;

c) Ou qui prennent la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou de fonds de placement immobilier régis par les articles L 214-89 et suivants du Code monétaire et financier qui ne sont pas constitués sous la forme mentionnée à l'article L 214-144 du même Code ou ceux qui sont soumis à une réglementation équivalente dans l'Etat ou le territoire où ils sont établis ;

d) Ou qui communiquent chaque année ou prennent 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 qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

L'engagement est pris à la date de l'acquisition par l'entité du bien ou droit immobilier ou de la participation mentionnés à l'article 990 D ou, pour les biens, droits ou participations déjà possédés au 1er janvier 2008, au plus tard le 15 mai 2008 ;

e) Ou qui déclarent chaque année au plus tard le 15 mai, au lieu fixé par l'arrêté prévu à l'article 990 F, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent plus de 1 % des actions, parts ou autres droits dont ils ont connaissance à la même date, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux, 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 ont été déclarées. »

cette réforme s'applique à compter du 1er janvier 2008.

Nom du document : taxe 3%
Répertoire : C:\Documents and Settings\pmichaud\Bureau
Modèle : C:\Documents and Settings\pmichaud\Application
Data\Microsoft\Modèles\Normal.dot
Titre : Article 20
Sujet :
Auteur : 010101
Mots clés :
Commentaires :
Date de création : 05/01/2008 19:30:00
N° de révision : 5
Dernier enregistr. le : 13/01/2008 21:44:00
Dernier enregistrement par : 010101
Temps total d'édition :225 Minutes
Dernière impression sur : 13/01/2008 21:45:00
Tel qu'à la dernière impression
Nombre de pages : 3
Nombre de mots : 1 035 (approx.)
Nombre de caractères : 5 466 (approx.)