



INSTRUCTION DU 7 AOUT 2008 SUR LA TAXE DE 3 %

**Sous-section 4 : Sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), fonds de placement immobilier (FPI) et entités étrangères soumises à une réglementation équivalente dans l'Etat ou le territoire dans lequel elles sont établies
(Art. 990 E 3° c)**

ATTENTION, CETTE EXONÉRATION N'EST POSSIBLE QUE SI LES ENTITÉS JURIDIQUES ONT LEUR SIÈGE SITUÉ DANS UN ÉTAT VISÉ DANS LA CONDITION COMMUNE GÉNÉRAL

A. PRINCIPES	2
B. APPRECIATION DES CRITERES D'ELIGIBILITE A L'EXONERATION PREVUE PAR L'ARTICLE 990 E C) DU CGI. STRUCTURES ETRANGERES SOUMISES A UNE REGLEMENTATION EQUIVALENTE	2
I. Critères	3
II. Calcul du ratio de prépondérance immobilière	4
C. MODALITES PRATIQUES	5

[REGLEMENT DE L'A.M.F. cliquer](#)

[CODE MONETAIRE ET FINANCIER cliquer](#)

[la directive 2004/39/CE du 21 avril 2004 cliquer](#)

87. Afin de prendre en compte les difficultés des futurs gestionnaires de SPPICAV « grand public » à connaître notamment l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires ou porteurs de parts, l'article 140 de la loi de finances rectificative pour 2006 (loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) avait introduit un cas d'exonération spécifique, applicable à compter du 1er janvier 2007, au bénéfice des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) régies par les articles L.214-89 et suivants du code monétaire et financier qui ne sont pas constituées sous la forme visée à l'article L.214-144 du même code et aux autres personnes morales

soumises à une réglementation équivalente établies dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

L'article 20 de la loi de finances rectificative pour 2007 a maintenu ce cas d'exonération et a étendu sa portée aux Fonds de Placement Immobilier (FPI) régis par les articles L.214-89 et suivants du code monétaire et financier qui ne sont pas constitués sous la forme visée à l'article L.214-144 du même code et aux entités étrangères soumises à une réglementation équivalente.

Les commentaires suivants ont pour objet de préciser les conditions d'exonération de la taxe de 3% réservée aux FPI, SPPICAV et à leurs équivalents étrangers sur le fondement du c) du 3° de l'article 990 E du code général des impôts. Ils sont applicables depuis le 1er janvier 2007 s'agissant des SPPICAV et des entités étrangères soumises à une réglementation équivalente.

A.PRINCIPES

88. Les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, les fonds de placement immobiliers et les entités juridiques étrangères soumises à une réglementation équivalente sont en principe redevables d'une taxe annuelle égale à 3% de la valeur vénale des immeubles situés en France qu'elles détiennent et des droits réels sur de tels immeubles dont elles sont titulaires, que ces biens ou droits soient détenus de manière directe ou indirecte (article 990 D du CGI).

89. Il est fait observer que les critères de prépondérance immobilière prévus à l'article L.214.93 du code monétaire et financier pour les SPPICAV et les FPI ne sont pas identiques à ceux retenus pour déterminer si une société est considérée, ou non, comme étant à prépondérance immobilière au regard de la taxe de 3%.

En conséquence, il convient de préciser que les nouvelles dispositions ne concernent que les SPPICAV, FPI et les entités juridiques étrangères soumises à une réglementation équivalente qui sont à prépondérance immobilière au regard de la taxe de 3% et qui n'ont pas pu bénéficier de l'exonération visée à l'article 990 E 2 a) du code général des impôts.

90. Elles peuvent toutefois en être exonérées, notamment dans les conditions prévues aux d) et e) du 3° de l'article 990 E du code précité.

B. APPRECIATION DES CRITERES D'ELIGIBILITE A L'EXONERATION PREVUE PAR L'ARTICLE 990 E C CGI. STRUCTURES ETRANGERES SOUMISES A UNE REGLEMENTATION EQUIVALENTE

91. Pour déterminer si une structure étrangère est ou non soumise à une réglementation équivalente à celle prévue aux articles L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier et R.214-160 et suivants de ce code, il sera tenu compte, pour l'application du présent dispositif, des éléments suivants :

I. Critères

a) Il s'agit d'un organisme de placement collectif ouvert ¹ constitué soit sous la forme d'une société à capital variable pour les entités étrangères soumises à une réglementation équivalente aux SPPICAV, soit d'une copropriété non dotée de la personnalité morale ouverte pour les entités étrangères soumises à une réglementation équivalente aux FPI, respectant les critères définis aux articles 424-54 et 411-34 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers :

- dont l'objet est le placement collectif des capitaux recueillis auprès du public ainsi que l'investissement direct ou indirect dans des biens immobiliers en vue de leur location ou revente ;

- dont le fonctionnement est soumis au principe de la répartition des risques ;

- dont les parts ou actions ne sont pas réservées à des investisseurs qualifiés ² ou à des investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé leur siège et sont, à la demande des porteurs, rachetées ou remboursées, directement ou indirectement, à la charge des actifs de la société ;

b) Pour assurer la liquidité et permettre à tout moment le rachat de parts ou d'actions, l'actif doit être composé, à concurrence d'au moins 10%, de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide.

c) L'actif est composé pour au moins 60% d'actifs immobiliers, et pour au moins 51% d'actifs immobiliers n'ayant pas la nature de titres de sociétés cotées, sans toutefois dépasser 90%.

d) La structure étrangère est soumise à l'agrément et au contrôle d'une autorité de surveillance dont les attributions et les modalités de fonctionnement sont équivalentes à celles de l'Autorité des Marchés Financiers.

¹ au sens de l'article 2.g) de la directive 2004/109/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004

² Le décret n° 2006-557 du 16 mai 2006, publié au J.O. du 18 mai 2006 (articles D 411-1 et D 411-4 du code monétaire et financier) définit l'investisseur qualifié.

II. Calcul du ratio de prépondérance immobilière

92. En pratique le seuil de 60% mentionné au c) du développement précédent doit être apprécié au 1er janvier de l'année d'imposition.

93. Concernant les entités étrangères soumises à une réglementation équivalente aux SPPICAV, le seuil de 60% sera apprécié en faisant le rapport des deux ensembles suivants :

1) **Au numérateur**, pour leur valeur réelle, les actifs immobiliers situés en France ou dans un Etat de l'Union européenne ou dans un Etat (hors de l'Union européenne) lié à la France par une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

L'actif immobilier est composé :

- des immeubles et droits réels immobiliers ;
- des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière non cotées, dont les actifs immobiliers sont principalement destinés à la location ;
- des actions de sociétés d'investissement immobilier cotées et de sociétés étrangères dont l'objet est équivalent, admises à la cotation d'un marché réglementé au sens de la Directive 93/22 du Conseil de l'Union européenne du 10 mai 1993 modifiée³, concernant les services d'investissement dans le domaine des valeurs mobilières, aux fins de reconnaissance mutuelle desdits « marchés réglementés » par les Etats membres de l'Union européenne.

Seront également prises en compte les actions ou parts cotées sur une bourse située hors de l'Union européenne régie par des règles analogues.

- des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobiliers et d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

2) **Au dénominateur**, la valeur réelle de l'ensemble des actifs de la société situés en France, dans un Etat de l'Union Européenne ou dans un Etat (hors de l'Union européenne) lié à la France par une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Le seuil de 51% mentionné au c) du I ci-dessus est calculé selon les mêmes modalités que le seuil de 60%, déduction faite, au numérateur, des actions de SIIC ou de sociétés étrangères dont l'objet est équivalent, cotées sur un marché réglementé, au sein de l'Union Européenne ou hors de celle-ci.

³ Directive remplacée par la directive 2004/39/CE modifiée par la directive 2006/31/CE qui est entrée en vigueur le 1er novembre 2007.

La notion de marché réglementé doit être appréciée de la même manière que celle concernant l'application du b) du 2° de l'article 990 E (paragraphe n° 61 et suivants de la présente instruction).

94. Concernant les entités étrangères soumises à une réglementation équivalente aux FPI, le seuil de 60% sera apprécié en faisant le rapport entre deux ensembles :

1) Au numérateur, pour leur valeur réelle, les actifs immobiliers situés en France, dans un Etat de l'Union Européenne ou dans un Etat (hors de l'Union européenne) lié à la France par une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

L'actif immobilier est composé :

- des immeubles et droits réels immobiliers détenus directement ;
- des parts ou actions des sociétés non passibles de l'impôt sur les sociétés et non cotées, dont l'actif est principalement composé d'actifs immobiliers de même nature (immeubles et sociétés de personnes à prépondérance immobilière) et ne détenant pas de droits en qualité de crédit-preneur ;
- les parts de FPI ou équivalents étrangers contrôlés au sens de l'article R.214-162 du code monétaire et financier.(décret 2006.1542 du 6 décembre 2006)

2) Au dénominateur, la valeur réelle de l'ensemble des actifs du fonds situés en France ou dans un Etat (hors de l'Union européenne) lié à la France par une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

C. MODALITES PRATIQUES

95. Le bénéfice de l'exonération prévue au c) du 3° de l'article 990 E du code général des impôts comme l'ensemble des exonérations prévues à l'article 990 E dudit code à l'exception de celles visées aux d) et e) du 3° de l'article 990 E, n'est soumis à aucune obligation déclarative.

Toutefois, les entités bénéficiant de cette exonération pourront être tenues, dans le cadre de l'exercice du droit général de contrôle de l'administration (article L.10 du LPF), de justifier de leur nature de SPICAV, FPI ou entité étrangère soumise à une réglementation équivalente, selon le cas.

96. Les entités juridiques qui, de bonne foi, se seraient placées à tort sous le bénéfice de l'exonération prévue au c) du 3° de l'article 990 E du code général des impôts au titre des années 2007 et 2008, pourront régulariser leur situation.

Elles conserveront la possibilité de remplir les obligations déclaratives leur permettant de bénéficier des exonérations prévues au d) et e) du 3° de l'article 990 E du code général des impôts hors des délais légaux, dans les soixante jours suivant la publication de la présente instruction.