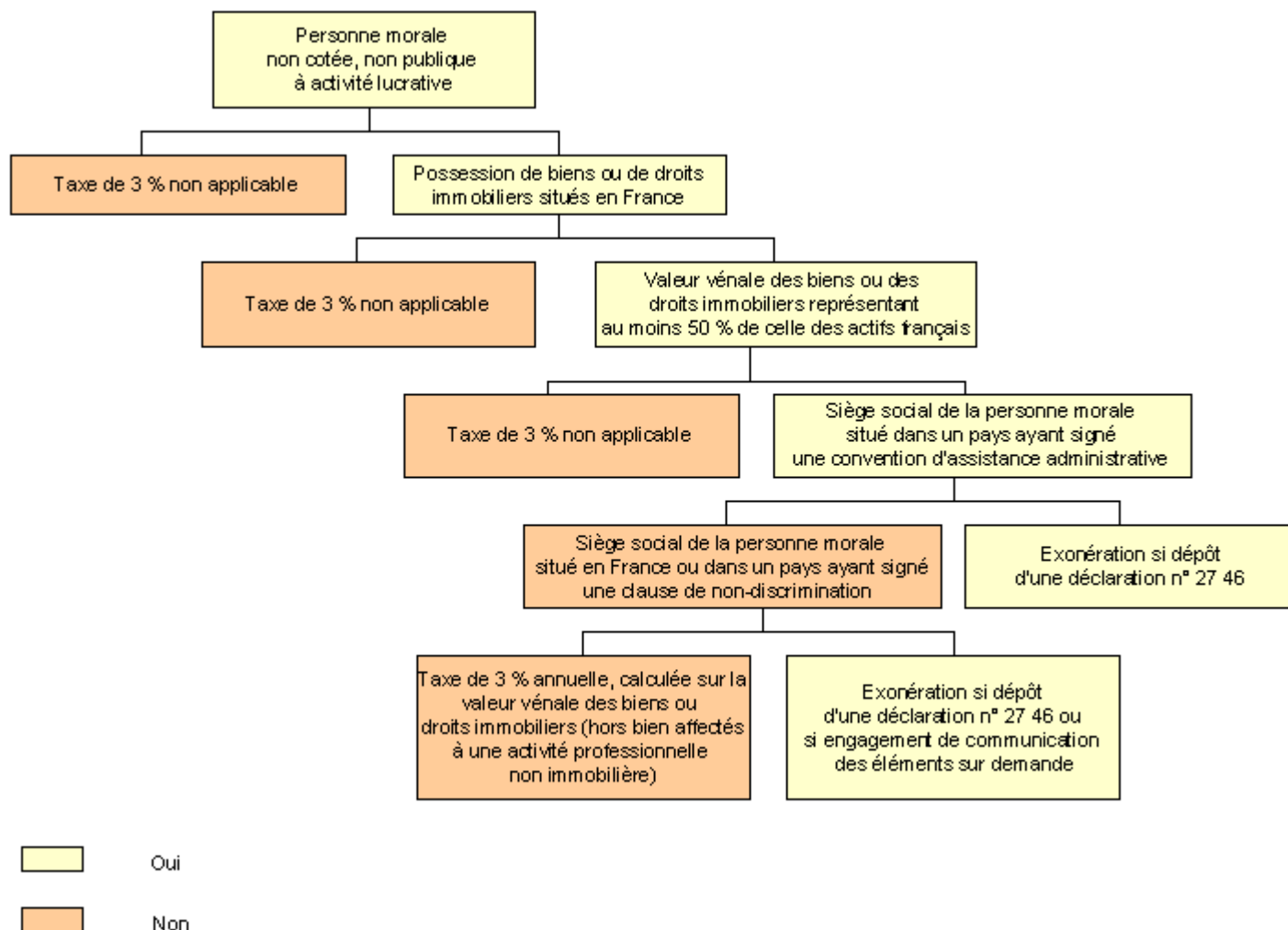


7. LA TAXE SUR LES IMMEUBLES DETENUS PAR CERTAINES PERSONNES MORALES

La taxe de 3 % sur les immeubles : article 990 D du Code général des impôts



7.1 Le champ d'application des articles 990 D à 990 G du Code général des impôts

7.1.1 Les personnes concernées

Afin de combattre une fraude fiscale qui consistait à acquérir des immeubles en France par l'intermédiaire de société écran située dans des paradis fiscaux, le législateur a créé une taxe annuelle de 3% applicable, sauf exceptions, en cas de refus de communiquer l'identité des véritables propriétaires économiques de l'immeuble

Toutes les personnes morales françaises ou étrangères ayant une personnalité distincte de celle de leurs membres sont concernées. Le texte vise les personnes détenant directement ou par personne interposée des immeubles ou des droits réels immobiliers situés en France.

7.1.2 Les personnes exonérées

- Personnes morales n'étant pas à prépondérance immobilière

Sont exonérées les personnes morales dont les actifs immobiliers français ont une valeur vénale inférieure à celle de l'ensemble des actifs français. Les actifs immobiliers affectés à une activité professionnelle autre qu'immobilière n'ont pas à être pris en compte.

- Personnes morales dont le siège est situé dans un État ayant conclu avec la France une convention fiscale comportant une clause d'assistance administrative
Pour bénéficier de l'exonération, ces personnes morales doivent souscrire annuellement à la déclaration n° 2746.

- Personnes morales ayant leur siège de Direction effective en France ou qui, en vertu d'un traité, bénéficient d'une clause de non discrimination selon la nationalité

Ces personnes doivent soit souscrire à la déclaration n° 2746, soit prendre l'engagement de communiquer des renseignements à l'Administration sur sa demande.

7.1.3 Les sociétés cotées en bourse

7.1.4 Les organisations internationales, États souverains et leurs institutions publiques

7.2 Les modalités d'imposition

Une taxe de 3 % est calculée sur la valeur vénale des immeubles et des droits réels immobiliers que la personne morale possède au 1er janvier de l'année d'imposition. Sont exclus les immeubles que la personne affecte à sa propre activité professionnelle non immobilière.

7.3 Les obligations déclaratives

L'imprimé n° 2746 doit être souscrit accompagné du paiement, chaque année au plus tard le 15 mai, et mentionner pour les immeubles et droits immobiliers possédés au 1er janvier de l'année d'imposition :

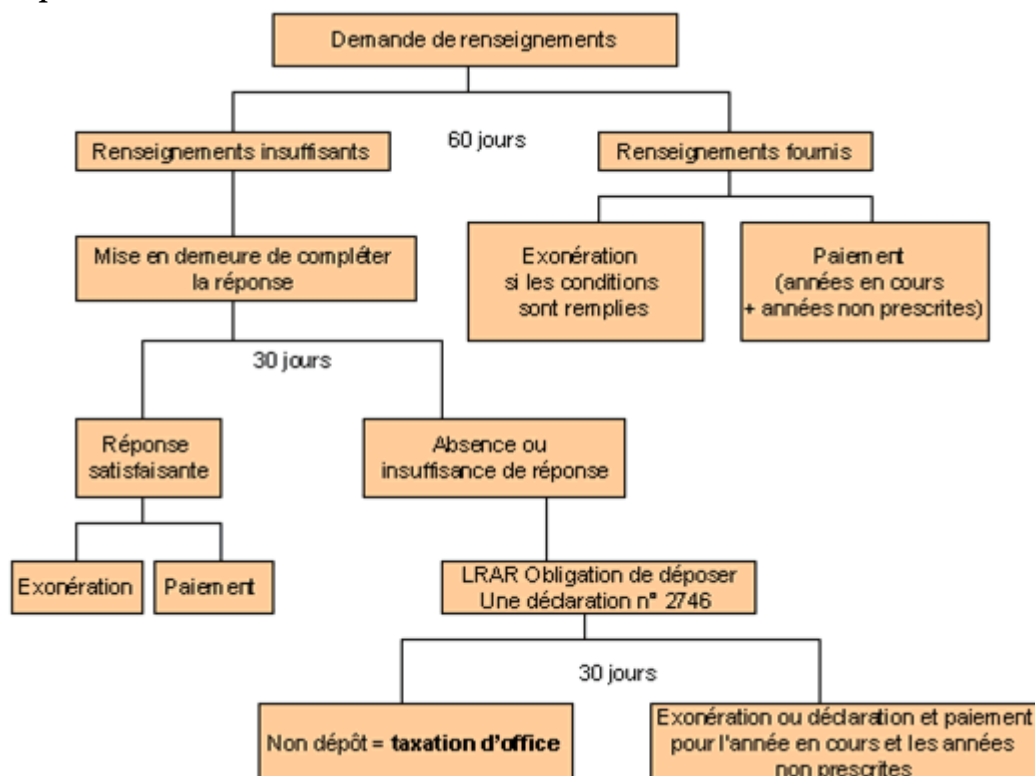
- le lieu de situation,
- la consistance,
- la valeur vénale.

En l'absence de souscription de cette déclaration, la taxation d'office est applicable.

Toute personne morale interposée entre le ou les débiteurs de la taxe et les immeubles ou droits immobiliers est solidairement responsable du paiement de la taxe.

Dispense de souscription de la déclaration n° 2746
Convention, entre le pays de résidence de la société et la France, comportant une clause de non-discrimination et Engagement de la société de communiquer à l'Administration, à sa demande : - La nature du patrimoine - Les justifications de la résidence fiscale des associés ou des actionnaires
Sociétés immobilières déposant chaque année une déclaration de bénéfices ou de revenus n° 2072 ou 2038 (déclaration des sociétés de pluripropriété)
Dépôt de la déclaration n° 2746 en vue de l'exonération
Sociétés françaises ou résidentes d'un pays ayant conclu avec la France une convention comportant une clause de non-discrimination mais qui n'ont pas souscrit l'engagement
Sociétés résidentes d'un pays ayant conclu avec la France une convention comportant une clause d'assistance administrative

7.4 Les conséquences de l'engagement prévu à l'article 990 E 3° du Code général des impôts



7.5 L'articulation avec les autres impôts

L'application de la taxe de 3 % ne fait pas obstacle :

- à l'imposition des bénéfices provenant de la location des immeubles situés en France (impôt sur la fortune ou impôt sur le revenu) ; dans ce cadre, cette taxe n'est pas déductible,
- ni, depuis 1993, à l'application des droits de mutation à titre gratuit et à l'impôt sur la fortune, sous réserve des conventions internationales.