



## INSTRUCTION DU 7 AOUT 2008 SUR LA TAXE DE 3 %

### SOUS-SECTION 2 : ENTITÉS JURIDIQUES QUI NE SONT PAS CONSIDÉRÉES COMME À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (ART. 990 E 2° A)

#### A. LE PRINCIPE

47. L'entité juridique qui possède en France, **directement ou par entité interposée**, des actifs immobiliers dont la valeur vénale représente moins de 50 % de la valeur vénale de l'ensemble de ses actifs français détenus directement ou indirectement n'est pas soumise à la taxe de 3%.

Pour l'appréciation de ce rapport, il n'est pas tenu compte, au numérateur, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement que l'entité juridique concernée ou une entité juridique interposée affectent à leur propre activité professionnelle, autre qu'immobilière, ou à celle d'une entité juridique avec laquelle elles ont un lien de dépendance au sens du 12 de l'article 39 du code général des impôts.

#### B. CALCUL DU RATIO DE PREPONDERANCE IMMOBILIERE

48. En pratique, il convient de faire le rapport au 1er janvier de l'année d'imposition, des deux ensembles suivants :

## **I. Numérateur**

49. Au numérateur doit figurer la valeur vénale des immeubles situés en France et des droits réels sur des immeubles situés en France possédés par l'entité concernée, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes interposées françaises ou étrangères, à l'exception de la valeur vénale des immeubles ou droits réels immobiliers que l'entité juridique concernée détient directement ou indirectement et qui sont affectés directement ou indirectement à l'activité professionnelle de l'entité concernée ou à celle d'une entité interposée ou d'une entité avec laquelle l'entité concernée a des liens de dépendance au sens du 12 de l'article 39 du code général des impôts.

50. Au sens du 12 de l'article 39 du code général des impôts, des liens de dépendance sont réputés exister entre deux entreprises :

- lorsque l'une détient directement ou par personne interposée la majorité du capital social de l'autre ou y exerce en fait le pouvoir de décision ou ;
- lorsqu'elles sont placées l'une et l'autre, dans les conditions définies précédemment, sous le contrôle d'une même tierce entreprise.

Pour l'application de la présente mesure, il sera également admis que des liens de dépendance sont réputés exister lorsque deux entreprises sont placées, dans les conditions définies au a) ci-dessus, sous le contrôle d'une même personne physique.

### **51. Cas d'illustrations où l'actif immobilier doit être exclu du numérateur :**

- L'entité A (visée par la taxe de 3%) détient et affecte à son activité professionnelle non immobilière l'immeuble X.
- L'entité A (visée par la taxe de 3%) affecte à son activité professionnelle non immobilière l'immeuble X qui est à l'actif de sa fille B.
- La fille B de l'entité A (visée par la taxe de 3%) détient et affecte à son activité professionnelle non immobilière l'immeuble X.
- L'entité A affecte à son activité professionnelle non immobilière l'immeuble X qui est détenu par sa sœur C (visée par la taxe de 3%),

52. Les immeubles et droits immobiliers possédés par une entité juridique interposée sont bien entendu pris en compte, que cette entité entre ou non elle-même dans le champ d'application de la taxe de 3%. Les immeubles ou droits réels sur des immeubles constituant le stock immobilier des sociétés de construction-

vente ou des sociétés qui se livrent à une activité de marchand de biens sont également pris en compte au numérateur.

53. En revanche, il n'y a pas lieu d'inclure dans les actifs retenus au numérateur la valeur des titres des sociétés immobilières cotées et des titres non cotés de SICOMI, qui sont considérés comme des placements financiers en matière d'impôt de solidarité sur la fortune (voir DB 7 S-346).

## **II. Dénominateur**

54. Le dénominateur est constitué de la valeur vénale de tous les actifs français détenus directement ou indirectement par l'entité juridique concernée par la taxe de 3%.

55. Il convient donc d'y faire figurer, outre la valeur retenue au numérateur, la valeur vénale des immeubles situés en France et affectés à une activité professionnelle (voir en ce sens les paragraphes 49 et suivants de la présente instruction) et la valeur des biens meubles situés en France détenus directement ou indirectement par l'entité concernée, notamment des obligations et bons du Trésor français, parts d'intérêts, créances et valeurs mobilières françaises.

56. Dans le cas d'une détention d'immeubles situés en France (ou de droits portant sur de tels immeubles) par l'intermédiaire d'une entité juridique interposée, la comparaison prévue par le a) du 2 de l'article 990 E du code général des impôts, doit être opérée en rapportant la valeur vénale des immeubles français détenus par l'entité interposée à la valeur vénale des seuls actifs français de cette même entité interposée, sans prendre en compte au dénominateur la valeur des éléments de l'actif de l'entité interposée qui se rattachent à un autre Etat (immeubles situés hors de France, participations dans des sociétés étrangères, créances sur des personnes étrangères..). Ce calcul est valable que l'entité juridique interposée ait son siège en France ou hors de France.

57. Toutefois, dans le cas où l'entité interposée est une société française cotée sur une bourse de valeurs, il est admis de porter au dénominateur, comme actif français, la valeur totale de la participation détenue dans cette société interposée.

### **58. Exemple :**

Une entité A possède un immeuble situé en France d'une valeur de 5 millions d'euros, des créances sur des débiteurs français d'une valeur de 10 millions d'euros et la totalité des actions d'une entité B non cotée ayant son siège en France

qui possède un immeuble situé en France d'une valeur vénale de 8 millions d'euros, un immeuble situé au Royaume-Uni d'une valeur vénale de 20 millions d'euros.

L'entité B possède également des créances sur des débiteurs français d'une valeur de 10 millions d'euros. La valeur vénale des actifs immobiliers possédés directement ou par entité interposée par l'entité A est de :

- Immeuble possédé en direct : 5 millions d'euros ;
- Immeuble possédé par entité interposée : 8 millions d'euros,  
soit 13 millions d'euros.

La valeur vénale de ses actifs français est de :

- Immeubles possédés directement et indirectement : 13 millions ;
- Créances sur des débiteurs français détenues directement et par entité interposée : 20 millions d'euros,  
soit 33 millions d'euros.

Le rapport  $13/33$  étant inférieur à 50%, l'entité A n'est pas à prépondérance immobilière.