



Les nouvelles modalités déclaratives de la taxe de 3%

Réunion de la commission fiscale de la Chambre
Franco-Allemande de Commerce et d'Industrie (AHK)
de Paris

Christophe JOLK

7 juin 2021

1

Bref rappel général du dispositif

Champ d'application de la taxe

La taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France, directement ou indirectement, par toute entité juridique française ou étrangère disposant ou non de la personnalité morale.

Cette taxe est égale à 3 % de la valeur vénale des biens et droits immobiliers possédés en France au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

En pratique, la taxe de 3 % est toutefois très rarement due. L'article 990 E du CGI prévoit de nombreuses exonérations : des exonérations « automatiques » d'une part (*CGI, art. 990 E 1^o, 2^o et 3^o, a à c*), et des exonérations sous réserve de respecter un certain formalisme déclaratif d'autre part (*CGI, art. 990 E, 3^o, c et d*).

Les cas d'exonérations automatiques

Les exonérations « automatiques » sont celles qui s'appliquent « de droit », sans qu'il soit nécessaire de respecter des obligations déclaratives. Elles sont conférées en considération du statut des entités:

- (i) organisations internationales et États souverains
- (ii) entités qui ne sont pas à prépondérance immobilière
- (iii) sociétés cotées
- (iv) organismes sans but lucratif ou institués en vue de gérer des régimes de retraite
- (v) organismes de placement collectifs immobiliers grand public
- (vi) compte tenu de la faible valeur de leurs actifs immobiliers français (quote-part taxable inférieure à 100 K € ou 5 % valeur vénale – appréciation bien par bien)

Certaines de ces exonérations (iv) à (vi) ne sont accordées qu'en considération du lieu du siège des entités.

Exonérations sous réserve de respecter un certain formalisme

En l'absence d'exonération de plein droit et lorsque les entités juridiques concernées ont leur siège social au sein de l'Union européenne ou dans un pays 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 un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités ayant leur siège en France, ces entités peuvent alors être exonérées :

- (i) soit en souscrivant une **déclaration annuelle (formulaire n° 2746) au plus tard le 15 mai**, indiquant la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse de leurs actionnaires, associés ou autres membres détenant plus de 1 % ainsi que le nombre d'actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'entre eux,
- (ii) soit, dans les deux mois qui suivent la date d'acquisition de l'immeubles ou de la participation, en prenant et respectant un **engagement de communiquer** ces informations sur demande de l'administration.

N.B.: Les sociétés qui souscrivent chaque année une déclaration n° 2072 (sociétés immobilières de location) ou n° 2038 (sociétés de multipropriété) n'ont pas à produire cet engagement.

2

Les nouvelles modalités déclaratives
pour la déclaration 2746-SD

La mise en place d'une téléprocédure

Une téléprocédure a été mise en service le 1^{er} avril dernier.

La déclaration n° 2746-SD qui doit être souscrite chaque année par les entités redevables (ou exonérées) de la taxe de 3% sur la valeur vénale au 1^{er} janvier des immeubles qu'elles possèdent en France **doit désormais être souscrite par voie électronique.**

La téléprocédure est accessible via l'espace professionnel du déclarant. Seul le mode transmission EFI est disponible cette année. La procédure EDI n'étant pas encore disponible, le dépôt du formulaire 2746-SD au format papier reste possible, pour les entités qui déclarent plus de 99 immeubles ou l'identité de plus de 99 détenteurs.

La date limite de télédéclaration et de télépaiement de la taxe reste inchangée, fixée au 15 mai.

Une **foire aux questions (FAQ)** très fournie a été mise en ligne par la DGFIP et qui mérite d'être consultée pour répondre aux aspects très pratiques.

Vocabulaire : Filières de transmissions en téléprocédure

EFI : Echange de formulaires informatisé. L'entreprise peut télétransmettre ses déclarations et ses paiements grâce à la saisie en ligne des formulaires déclaratifs effectuée directement sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique « Votre espace professionnel »

EDI : Echange de données informatisées. L'entreprise fait appel à un prestataire qualifié de partenaire EDI afin qu'il effectue pour son compte les déclarations et les paiements par voie électronique.

Accès à la téléprocédure

Pour accéder à la téléprocédure, il est nécessaire d'avoir créé son espace professionnel et adhéré aux services de téléprocédure, ce qui implique au préalable de disposer d'un numéro SIREN.

Pour obtenir ce numéro, il convient de s'immatriculer auprès du centre de formalité des entreprises (CFE) dont l'entité redevable dépend.

Démarches nécessaires pour les sociétés étrangères (1)

Une entité étrangère, qui ne dispose pas déjà d'un numéro SIREN, est tenue de s'immatriculer auprès du service gestionnaire compétent.

Pour les entités étrangères qui ne détiennent pas d'établissement en France, le service compétent est celui qui est également compétent pour gérer l'ensemble de leurs autres obligations fiscales, hors impositions locales.

Les entités qui ne disposent pas d'établissement en France, et qui ne dépendent d'aucun SIE pour la gestion de leurs obligations fiscales, hors impôts locaux, relèvent du SIEE de la DINR dès le premier immeuble détenu.

Démarches nécessaires pour les sociétés étrangères (2)

Les démarches d'immatriculation des entités étrangères qui ne possèdent pas d'établissement en France sont effectuées par le dépôt du **formulaire de création des entreprises EEO**.

Le formulaire d'immatriculation doit être envoyé par courrier postal au SIEE.

Le numéro SIREN est adressé par courrier à l'adresse du siège de l'entité ou à l'adresse de correspondance renseignée sur le formulaire d'immatriculation EEO.

L'adhésion au service de télépaiement est possible avec un compte bancaire étranger, dès lors que le compte est au format européen SEPA et relève d'un établissement éligible au prélèvement SEPA « B to B ».

3

Les conséquences dommageables
du dépôt tardif

Défaut de déclaration: une tolérance unique

Les contribuables qui peuvent bénéficier d'une exonération de taxe en application des d et e du 3° de l'article 990 E du CGI mais qui n'ont pas, suivant les cas, souscrit les déclarations n° 2746-SD, ou pris l'engagement prévu au d, sont **mis en demeure par l'administration de régulariser leur situation dans les trente jours.**

Si les contribuables remplissent leurs obligations dans ce délai, le paiement de la taxe n'est pas exigé. Cette mesure de tolérance ne s'applique qu'à la première demande de régularisation et pour l'ensemble des années non prescrites.

Dans sa décision « LUPA » du 4 novembre 2020 n° 18-11.771, la Cour de Cassation confirme que cette mesure de tolérance ne s'applique qu'à la première demande de régularisation et qu'un second dépôt tardif entraîne l'exigibilité de la taxe elle-même ainsi que le paiement des majorations et intérêts de retard.

4

Discussion libre – retours d'expériences
des membres de la commission

Contact



Christophe JOLK
Partner

Attorney-at-law, bars of:
New York, Paris and Luxembourg

cjolk@bmhavocats.com
01 42 66 59 27

Tax practice:

International business transactions
International business and private client structuring
Real estate transactions
Tax litigation

Languages:

French, German, English

29, rue du Faubourg St-Honoré
75008 Paris

Tel: + 33 1 42 66 63 19
Fax: + 33 1 42 66 64 81
bmh@bmhavocats.com

www.bmhavocats.com



BMHAVOCATS

29, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ
75008 PARIS

TEL: + 33 1 42 66 63 19 / FAX: + 33 1 42 66 64 81
bmh@bmhavocats.com

www.bmhavocats.com

