

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-TPC-20-20-20161005

Date de publication : 05/10/2016

DGFIP

### **PAT - Taxe sur la valeur vénale des immeubles des entités juridiques - Entités juridiques pouvant bénéficier d'une exonération conditionnée par le lieu de situation de leur siège**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

PAT - Impôts sur le patrimoine

Taxe sur la valeur vénale des immeubles des entités juridiques

Titre 2 : Entités juridiques exonérées

Chapitre 2 : Entités juridiques pouvant bénéficier d'une exonération conditionnée par le lieu de situation de leur siège

#### **Sommaire :**

I. Condition commune aux exonérations visées sous le 3° de l'article 990 E du CGI

A. L'entité juridique a son siège au sein de l'Union européenne

B. L'entité juridique a son siège dans un pays ou territoire tiers qui a conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales

C. L'entité juridique a son siège dans un Etat qui a conclu avec la France un traité lui permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France

II. Entités juridiques 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 (CGI, art. 990 E, 3°-a)

III. Entités juridiques instituées en vue de gérer des régimes de retraite et leurs groupements, entités juridiques reconnues d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée, dont l'activité ou le financement justifie la propriété des immeubles ou droits immobiliers (CGI, art. 990 E, 3°-b)

IV. 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'État ou le territoire dans lequel elles sont établies (CGI, art. 990 E, 3°-c)

A. Généralités

B. Appréciation des critères d'éligibilité à l'exonération prévue par le c du 3° de l'article 990 E du CGI - Structures étrangères soumises à une réglementation équivalente

1. Critères

2. Calcul du ratio de prépondérance immobilière

C. Modalités pratiques

V. Entités juridiques qui respectent certaines obligations déclaratives ou qui prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, un certain nombre de renseignements

A. Conditions

1. Exonération totale de la taxe de 3%

- a. Communiquer chaque année à l'administration fiscale certains renseignements
- b. Prendre et respecter l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, certains renseignements

2. Exonération partielle de la taxe de 3%

B. Les modalités de mise en œuvre de l'engagement

1. Procédure de mise en œuvre de l'engagement par l'administration

- a. La demande initiale du service
- b. Les conséquences d'une réponse insuffisante de l'entité juridique

2. Conséquences du défaut de respect de l'engagement

3. Faculté ouverte aux entités juridiques par le deuxième alinéa de l'article 990 F du CGI de retrouver le bénéfice de l'exonération prévue par le d du 3° de l'article 990 E du CGI

C. Documents pouvant attester de l'identité des actionnaires

1

La condition liée au lieu d'établissement de l'entité juridique prévue au 3° de l'[article 990 E du code général des impôts \(CGI\)](#) qui est requise pour obtenir le bénéfice de l'ensemble des exonérations visées au a à e du 3° de l'article 990 E du même code est développée ci-après.

## I. Condition commune aux exonérations visées sous le 3° de l'article 990 E du CGI

10

Les entités juridiques entrant dans le champ d'application de la taxe qui revendiquent le bénéfice d'une exonération visée sous le 3° de l'[article 990 E du CGI](#) doivent à titre préalable satisfaire une condition liée au lieu de situation de leur siège.

20

Aux fins d'application des présentes dispositions, le siège s'entend comme le siège de direction effective.

30

Il est précisé qu'en vertu de l'[article 1837 du code civil](#) et de l'[article L. 210-3 du code de commerce](#), les tiers, parmi lesquels figure l'administration, peuvent se prévaloir du siège statutaire, mais celui-ci ne leur est pas opposable si le siège réel est situé en un autre lieu.

40

Pour bénéficier des exonérations visées au 3° de l'[article 990 E du CGI](#), les entités juridiques doivent avoir leur siège :

- au sein de l'Union européenne ou ;
- dans un pays ou territoire tiers qui a conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ([BOI-ANX-000349](#)) ou ;
- dans un Etat qui a conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France ([BOI-ANX-000350](#)).

50

Les entités juridiques de type fiducie, trust et fonds d'investissement sont réputées être établies dans l'Etat ou le territoire de la loi à laquelle elles sont soumises.

## **A. L'entité juridique a son siège au sein de l'Union européenne**

---

**60**

L'entité juridique dont le siège est situé dans un Etat membre de l'Union européenne au 1er janvier de l'année d'imposition peut bénéficier des exonérations prévues au 3° de l'[article 990 E du CGI](#). L'administration se réserve la possibilité d'exiger de l'entité juridique tout justificatif attestant de la réalité de son implantation.

## **B. L'entité juridique a son siège dans un pays ou territoire tiers qui a conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales**

---

**70**

Les pays et territoires avec lesquels la France a conclu une convention d'assistance administrative ou un accord particulier permettant l'échange de renseignement pour l'application de la taxe de 3% figurent en annexe ([BOI-ANNX-000349](#) liste à jour au 1er janvier 2012).

**80**

Toutefois, pour les entités juridiques dépourvues de la personnalité morale qui entrent dans le champ d'application de la taxe, il conviendra de vérifier si la convention vise les entités sans personnalité morale ou la forme d'entité concernée. A défaut, il conviendra de s'assurer que la clause d'échange de renseignements incluse dans la convention d'assistance administrative n'est pas limitée aux seules personnes visées par la convention (article 1 : personnes visées).

**90**

Une entité juridique dépourvue de la personnalité morale et établie dans un Etat lié à la France par une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ne visant pas ce type d'entités juridiques, et contenant une clause d'échange de renseignements limitée aux seules personnes visées par la convention, ne satisfera pas à cette première condition.

**100**

Une entité qui ne peut pas se prévaloir des dispositions des paragraphes précédents pourra néanmoins se prévaloir des dispositions prévues au bénéfice des entités ayant leur siège au sein de l'Union européenne et au bénéfice des entités ayant leur siège dans un Etat ayant conclu avec la France un traité contenant une clause de non-discrimination.

## **C. L'entité juridique a son siège dans un Etat qui a conclu avec la France un traité lui permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France**

---

**110**

L'entité juridique qui ne peut se prévaloir de l'établissement de son siège au sein de l'Union européenne ou dans un pays ou territoire tiers ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales peut néanmoins bénéficier des mêmes exonérations si elle est établie dans un pays ou territoire qui a conclu avec la France un traité contenant une clause de non-discrimination lui permettant de bénéficier du même traitement qu'une entité juridique établie en France. Une liste de ces Etats est dressée en annexe ([BOI-ANNX-000350](#) liste à jour au 1er janvier 2012).

**120**

La clause de non-discrimination selon la nationalité doit présenter les caractéristiques suivantes :

- la clause de traitement national doit être applicable aux nationaux et non aux seules personnes physiques ;
- les « nationaux » doivent être expressément définis dans la convention comme incluant la forme de l'entité concernée ;
- la clause de non-discrimination doit viser expressément les impôts de toute nature ou dénomination.

### 130

*De plus, sauf stipulation contraire expresse de la convention, ces clauses ne s'appliquent aux nationaux de l'autre Etat contractant que s'ils sont également des résidents de cet autre Etat (CE. arrêt du 11 juin 2003 n° 221075 ). Les entités qui souhaitent bénéficier de ces dispositions doivent pouvoir justifier qu'elles sont des résidents, au sens de la convention invoquée, du pays dont elles ont la nationalité.*

### 140

Aucune entité dont le siège statutaire serait situé dans un Etat non lié à la France par une convention comportant une clause de non-discrimination selon la nationalité ne peut se prévaloir d'une différence de situation entre son siège statutaire et son siège effectif pour obtenir le bénéfice d'une convention fiscale plus favorable, alors que l'administration peut se prévaloir, pour appliquer la taxe de 3%, de la situation du siège effectif dans un pays avec lequel la France n'est pas liée par une clause de non-discrimination.

## II. Entités juridiques 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 (CGI, art. 990 E, 3°-a)

### 150

Toute entité juridique qui détient, de manière directe ou indirecte, des immeubles situés en France ou des droits réels portant sur ces biens dont la valeur vénale est inférieure à 100 000 € ou à 5% de la valeur vénale desdits biens ou autres droits est exonérée de la taxe de 3% (CGI art. 990 E, 3°-a).

### 160

En cas d'investissement indirect, la valeur vénale du bien ou droit immobilier est retenue, pour déterminer les seuils de 100 000 € ou 5%, à hauteur du pourcentage de détention de l'entité juridique concernée dans le capital de celle détenant ledit bien ou droit.

### 170

Les seuils de 100 000 € et de 5% ont un caractère alternatif. En conséquence tout investissement dont la valeur est en deçà de l'un ou l'autre de ces seuils peut donner lieu à une exonération de la taxe de 3%, sous réserve des conditions développées ci-après.

### 180

Pour les besoins de cette exonération, la prise en compte des investissements immobiliers de l'entité juridique intervient de la manière suivante :

- Si l'entité juridique détient directement ou indirectement un immeuble en France ou des droits réels portant sur ce bien et si la valeur vénale de ce bien ou des droits qu'elle détient représente moins de 100 000 €, elle sera exonérée de la taxe de 3%.

Il en sera de même si elle détient moins de 5% de la valeur vénale de ce bien ou droit immobilier, quelle que soit la valeur dudit bien ou droit immobilier ;

- Dans l'hypothèse où une entité détient directement ou indirectement une pluralité de biens immobiliers, l'analyse et, par suite, l'application de l'exonération, est faite bien par bien.

En conséquence, l'entité juridique qui ne détient pas plus de 5% ou plus de 100 000 € de la valeur vénale d'un bien immobilier pourra se prévaloir du bénéfice de l'exonération prévue au a du 3° de l'article 990 E du CGI, à raison de cette détention.

### III. Entités juridiques instituées en vue de gérer des régimes de retraite et leurs groupements, entités juridiques reconnues d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée, dont l'activité ou le financement justifie la propriété des immeubles ou droits immobiliers (CGI, art. 990 E, 3°-b)

#### 190

Cette exonération vise trois types d'entités juridiques :

- les institutions de gestion de régime de retraites : caisses de retraites au sens strict, mais également l'ensemble des institutions qui administrent les régimes de sécurité sociale ou les retraites professionnelles et individuelles, ainsi que les groupements agissant pour le compte de ces institutions.
- les entités juridiques reconnues d'utilité publique.
- les entités juridiques dont la gestion est désintéressée (exemple : les *charities* de droit étranger) .

#### 200

Pour bénéficier de cette exonération, la détention d'actifs immobiliers français doit de plus être justifiée :

- soit par l'activité même de l'entité juridique ;
- soit par le financement de cette activité : sont concernés les immeubles ou droits immobiliers qui constituent une source de revenus ou de profits affectés à la réalisation de l'objet de l'entité juridique.

### IV. 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'État ou le territoire dans lequel elles sont établies (CGI, art. 990 E, 3°-c)

#### 210

Afin de prendre en compte les difficultés des 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 n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 avait introduit un cas d'exonération spécifique, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, au bénéfice des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) régies par les articles L. 214-33 et suivants du code monétaire et financier (CoMoFi) qui ne sont pas constituées sous la forme visée à l'article L. 214-148 du CoMoFi et des 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.

## 220

L'article 20 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 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. 214-33 et suivants du CoMoFi qui ne sont pas constitués sous la forme visée à l'article L. 214-148 du même code et, sous les mêmes conditions que plus haut, 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, SPICAV et à leurs équivalents étrangers sur le fondement du c du 3° de l'article 990 E du CGI.

## A. Généralités

---

### 230

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 (CGI, art. 990 D).

### 240

Les critères de prépondérance immobilière, prévus à l'article L. 214-37 du CoMoFi pour les SPICAV 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 dispositions du c du 3° de l'article 990 E du CGI ne concernent que les SPICAV, 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 au a du 2° de l'article 990 E du CGI.

### 250

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

## B. Appréciation des critères d'éligibilité à l'exonération prévue par le c du 3° de l'article 990 E du CGI - Structures étrangères soumises à une réglementation équivalente

---

### 260

Pour déterminer si une structure étrangère est ou non soumise à une réglementation équivalente à celle prévue aux articles L. 214-33 et suivants et R. 214-81 du CoMoFi, il sera tenu compte, pour l'application du présent dispositif, des éléments suivants :

### 1. Critères

---

#### 270

a) Il s'agit d'un organisme de placement collectif ouvert au sens de l'article 2 g) de la directive 2004/109/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004 constitué soit sous la forme d'une société à capital variable pour les entités étrangères soumises à une réglementation équivalente aux SPICAV, soit d'une copropriété non dotée de la personnalité morale ouverte pour les entités étrangères soumises à une réglementation équivalente aux FPI,

- 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, définis par les [articles D. 411-1 et D. 411-4 du CoMoFi](#), 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 5%, 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.

## 2. Calcul du ratio de prépondérance immobilière

---

### 280

En pratique, le seuil de 60% mentionné au c) du ci-dessus doit être apprécié au 1er janvier de l'année d'imposition.

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.

### 290

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 d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

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 2004/39/CE](#) modifiée par la [Directive 2006/31/CE](#), concernant les marchés d'instruments financiers.

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.

### 300

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 d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

Le seuil de 51% mentionné au **IV-B-1 § 270** est calculé selon les mêmes modalités que le seuil de 60%, défalcation 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.

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 du CGI](#).

### 310

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

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 d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

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. 214-84 du CoMoFi.

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 d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

## C. Modalités pratiques

---

### 320

Le bénéfice de l'exonération prévue au c du 3° de l'article 990 E du CGI, comme l'ensemble des exonérations prévues à l'article 990 E du CGI à l'exception de celles visées aux d et e du 3° de l'article 990 E du CGI, 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 (LPF, art. L. 10), de justifier de leur nature de SPICAV, FPI ou entité étrangère soumise à une réglementation équivalente, selon le cas.

## V. Entités juridiques qui respectent certaines obligations déclaratives ou qui prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, un certain nombre de renseignements

### 330

Les entités visées à l'article 990 D du CGI ont également la possibilité de s'exonérer totalement de la taxe de 3% si elles prennent l'engagement de communiquer sur demande de l'administration un certain nombre d'informations sur leurs actionnaires, associés ou autres membres ou si elles souscrivent annuellement la déclaration n°2746-SD (CERFA n° 11109) disponible en ligne sur le site [www.impot.gouv.fr](http://www.impot.gouv.fr) (CGI, art. 990 E, 3°-d).

Elles peuvent également obtenir le bénéfice d'une exonération partielle au prorata des actionnaires, associés ou autres membres dont elles auront révélé l'identité et l'adresse sur une déclaration n°2746-SD (CGI. art. 990 E 3° e).

De manière commune aux deux dispositions prévues aux d et e du 3° de l'article 990 E du CGI, l'entité juridique qui rentre dans le champ d'application de la taxe et qui pour s'en exonérer totalement ou partiellement souscrit la déclaration n°2746-SD est dispensée de déclarer les actionnaires, associés ou autres membres qui ne détiennent pas plus de 1% des actions, parts ou autres droits.

Précisions : Ces associés, actionnaires ou autres membres sont exonérés de ladite taxe à hauteur des participations qui ne représentent pas plus de 1% du capital de l'entité concernée mais restent redevables de la taxe de 3%, s'ils détiennent directement ou indirectement d'autres droits réels immobiliers.



Ainsi, dans l'hypothèse d'une exonération partielle en application du e du 3° de l'article 990 E du CGI, l'entité juridique est également exonérée à hauteur du total des actions, parts ou autres droits non révélés qui ne représentent pas plus de 1% du capital.

## A. Conditions

---

### 1. Exonération totale de la taxe de 3%

---

**340**

Les entités juridiques qui rentrent dans le champ d'application de la taxe peuvent bénéficier d'une exonération totale sur le fondement du d du 3° de l'article 990 E du CGI si elles remplissent l'une ou l'autre des deux conditions suivantes :

- communiquer chaque année à l'administration fiscale certains renseignements ;
- prendre et respecter l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, un certain nombre de renseignements.

#### a. Communiquer chaque année à l'administration fiscale certains renseignements

---

**350**

Les renseignements à fournir par les entités juridiques concernées portent sur la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités juridiques interposées, l'identité et l'adresse de leurs actionnaires, associés ou autres membres (concernant les trusts, il s'agit des constituants, bénéficiaires et trustees) et le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

**360**

Ainsi, lorsque les informations mentionnées ci-avant sont portées sur une déclaration n° **2746-SD** souscrite chaque année spontanément au plus tard le 15 mai, les entités juridiques bénéficient d'une exonération totale de la taxe en application du d du 3° de l'article 990 E du CGI.

Des précisions relatives aux obligations déclaratives des entités juridiques de type « trust » ou « fonds d'investissement » sont développées dans le [BOI-PAT TCP-10-10](#).

Les obligations déclaratives mises à la charge de plusieurs catégories de sociétés par le code général des impôts satisfont à l'objectif d'information de l'administration poursuivi par le 3° de l'article 990 E du CGI.

**370**

Il en est ainsi notamment des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 172 bis du CGI, qui donnent leurs immeubles en location ou en confèrent la jouissance à leurs associés, des sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire publiquement appel à l'épargne visées à l'article 239 septies du CGI et des sociétés de pluripropriété visées à l'article 239 octies du même code, tenues au dépôt de la déclaration n° **2038-SD** (CERFA n° 10979) ou des déclarations n° **2072-S-SD** (CERFA n° 10338) et n° **2072-C-SD** (CERFA n° 14349) disponibles en ligne sur le site [www.impot.gouv.fr](http://www.impot.gouv.fr).

**380**

Si ces sociétés respectent les obligations déclaratives qui leur incombent, elles sont exonérées de la taxe de 3%.

Il en va de même des sociétés civiles immobilières non transparentes dispensées du dépôt de la déclaration n° **2072**, à la condition notamment qu'elles l'aient souscrite au titre de l'année au cours de laquelle la société a été constituée et qu'aucune modification ne soit intervenue dans les derniers éléments portés à la connaissance de l'administration relatifs, en particulier, à la répartition du capital de la société et aux immeubles qu'elle possède.

Les entités juridiques autres que celles visées ci-dessus, qui entendent communiquer chaque année les renseignements cités ci-avant plutôt que de prendre l'engagement, souscrivent en double exemplaire la déclaration n°**2746-SD** éditée et mise à leur disposition par l'administration. Conformément à l'[article 313-0 BR de l'annexe III au CGI](#) , la déclaration comportant ces renseignements doit parvenir à l'administration avant le 16 mai de chaque année.

#### 390

Le lieu de dépôt de la déclaration est fixé par l'[article 121 K ter de l'annexe IV au CGI](#) modifié par l'[arrêté du 15 avril 2008](#).

### **b. Prendre et respecter l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, certains renseignements**

#### 400

Les entités juridiques peuvent également s'exonérer totalement de la taxe de 3% en application du d du 3° de l'[article 990 E du CGI](#) lorsqu'elles prennent et respectent l'engagement de communiquer certains renseignements à la demande de l'administration.

#### 410

Par l'engagement qu'elle souscrit l'entité juridique s'oblige à communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, les renseignements suivants :

- le lieu de situation, la consistance et la valeur des immeubles et droits immobiliers possédés, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités juridiques interposées, au 1er janvier de l'année de la demande et de chacune des années non prescrites qui n'a pas déjà fait l'objet d'une telle demande ;
- l'identité et adresse de ses actionnaires, associés ou autres membres aux mêmes dates ;
- le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

#### 420

Aucune modalité particulière n'est prescrite en ce qui concerne la forme de l'engagement. Celui-ci devra être établi sur l'honneur et signé par un représentant autorisé de l'entité juridique. Cet engagement pourra être établi conformément au modèle qui figure en annexe ([BOI-LETTRE-000098](#)).

#### 430

Conformément à l'[article 313-0 BR bis de l'annexe III au CGI](#) , l'engagement prévu par le d du 3° de l'[article 990 E du CGI](#) doit être déposé :

- pour les entités juridiques qui ont leur siège en France et pour celles qui exercent leur activité dans un ou plusieurs établissements, au service des impôts des entreprises (SIE) du lieu du principal établissement ou, concernant les entités juridiques relevant de la Direction des grandes entreprises auprès de cette direction, sise 6-8 rue Courtois – 93505 PANTIN Cedex ;
- pour les entités juridiques, autres que celles visées à l'alinéa précédent, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens, au SIE du lieu de situation de ces biens ; toutefois, si l'application de cette règle conduit à une pluralité de lieux de dépôt, l'engagement relatif à l'ensemble des immeubles concernés doit être déposé au SIE de la Direction des résidents à l'étranger et des services généraux (DRESG) – 10 rue du Centre – TSA 20010 – 93465 NOISY-LE-GRAND Cedex.

#### 440

Lorsqu'une entité juridique a déposé un engagement auprès du SIE du lieu de situation d'un immeuble et acquiert ultérieurement de nouveaux immeubles, elle n'est pas tenue de souscrire un nouvel engagement. Elle pourra néanmoins transmettre son engagement initial au SIE de la DRESG, compétent en cas de pluralité de lieux de dépôt.

#### 450

L'engagement doit être pris à la date de l'acquisition par l'entité juridique du bien ou droit immobilier ou de la participation visée à l'[article 990 D du CGI](#) qui a pour effet de faire entrer l'entité juridique dans le champ d'application de la taxe. En pratique, il est admis que l'engagement puisse être souscrit dans un délai de deux mois suivant la date d'acquisition du bien, du droit ou de la participation.

## 2. Exonération partielle de la taxe de 3%

---

#### 460

Les entités juridiques qui entrent dans le champ d'application de la taxe dont le siège est situé 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 peuvent bénéficier d'une exonération partielle de la taxe de 3%, sur le fondement du e du 3° de l'[article 990 E du CGI](#).

#### 470

Cette exonération partielle de la taxe de 3% consiste à exonérer l'entité juridique 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 révélés.

#### 480

Seules les entités juridiques qui souscriront la déclaration n°**2746-SD** aménagée à cet effet pourront bénéficier de cette exonération partielle. Tout dépôt d'une déclaration n° **2746-SD** sur le fondement du e du 3° de l'[article 990 E du CGI](#) ouvrant droit à une exonération partielle de la taxe de 3% doit s'accompagner, au moment du dépôt, du règlement de la taxe de 3% due à raison de la partie non exonérée correspondant aux participations dont les détenteurs n'ont pas été révélés.

**Exemple :** Une entité juridique ne peut pas bénéficier d'un autre cas d'exonération mais respecte les conditions pour demander le bénéfice de l'exonération prévue au e du 3° de l'article 990 E du CGI. Elle est en mesure de révéler l'identité et l'adresse de ses associés, actionnaires ou autres membres dont les actions, parts ou autres droits représentent 80% du capital de l'entité juridique concernée. Cette entité pourra donc être exonérée à hauteur de 80% de la valeur vénale des dits biens ou droits immobiliers qui l'ont fait rentrer dans le champ d'application de la taxe, si elle souscrit une déclaration n°2746 conformément aux dispositions décrites ci-avant.

#### 490

Le lieu et la date de dépôt de la déclaration n° **2746-SD** sont identiques aux dispositions prévues pour les entités juridiques qui demandent le bénéfice de l'exonération totale de la taxe.

## B. Les modalités de mise en œuvre de l'engagement

---

### 1. Procédure de mise en œuvre de l'engagement par l'administration

---

#### a. La demande initiale du service

---

#### 500

L'[article R. 23 B-1 du LPF](#) précise les conditions dans lesquelles l'administration se prévaut de l'engagement visé au d du 3° de l'[article 990 E du CGI](#) à l'égard des entités juridiques qui l'ont souscrit.

#### 510

Lorsque l'administration demande à l'entité juridique concernée (ou à son représentant) les renseignements que cette personne s'est préalablement engagée à fournir, il y a lieu d'effectuer cette demande par lettre recommandée avec accusé de réception. L'entité juridique dispose d'un délai de

soixante jours, à compter de la réception de cette demande pour fournir à l'administration l'ensemble de ces renseignements.

## **b. Les conséquences d'une réponse insuffisante de l'entité juridique**

### **520**

Lorsque, à l'issue du délai de soixante jours accordé à l'entité juridique, celle-ci a répondu à une demande de renseignements, mais de manière insuffisante, l'administration adresse à l'entité concernée une mise en demeure d'avoir à compléter sa réponse. Cette mise en demeure indique les éléments de la réponse initiale qui doivent être complétés ou précisés. Elle ouvre à l'entité concernée un délai de trente jours pour compléter sa réponse.

### **530**

Si, dans le délai de trente jours imparti, l'entité concernée n'a pas répondu par écrit à la mise en demeure d'avoir à compléter sa réponse ou dans l'hypothèse où sa réponse reste insuffisante, elle est considérée comme n'ayant pas rempli son engagement.

En cas de réponse insuffisante à l'expiration de ce délai, le service informera l'entité concernée par lettre recommandée avec accusé de réception, du caractère insuffisant de sa réponse, et de l'obligation qu'elle a de déposer, conformément aux dispositions du 3 de l'article R. 23 B-1 du LPF, la déclaration n°2746-SD mentionnée à l'article 990 F du CGI.

## **2. Conséquences du défaut de respect de l'engagement**

### **540**

Lorsque à l'issue de la mise en œuvre par l'administration de l'engagement selon les règles exposées dans les développements précédents, il y a absence de réponse ou réponse insuffisante, l'entité juridique concernée doit déposer dans un délai de trente jours la déclaration n°2746-SD mentionnée à l'article 990 F du CGI, accompagnée du paiement de la taxe, au titre de l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement a été constatée et des années antérieures non prescrites.

### **550**

Le point de départ du délai de trente jours mentionné au paragraphe précédent est constitué :

- en cas d'absence de réponse à la première mise en demeure, par l'expiration du délai de soixante jours, imparti à l'entité concernée pour respecter son engagement ;
- en cas d'absence de réponse à la mise en demeure d'avoir à compléter une réponse insuffisante, par l'expiration du délai de trente jours imparti à l'entité concernée pour répondre ;
- en cas de réponse demeurée insuffisante à l'issue du délai de trente jours visé au tiret précédent, par la notification d'un avis en informant l'entité juridique.

En cas de défaut de déclaration dans le délai de trente jours mentionné au paragraphe précédent, l'entité juridique peut, après avoir fait l'objet d'une mise en demeure préalable, être taxée d'office.

## **3. Faculté ouverte aux entités juridiques par le deuxième alinéa de l'article 990 F du CGI de retrouver le bénéfice de l'exonération prévue par le d du 3° de l'article 990 E du CGI**

### **560**

Pour recouvrer le bénéfice de l'exonération, l'entité juridique assujettie à la taxe de 3%, faute d'avoir respecté l'engagement prévu au d du 3° de l'article 990 E du CGI, adresse au service compétent l'ensemble des renseignements qu'elle s'était engagée à fournir et prend un nouvel engagement dans les conditions décrites ci-dessus. L'exonération à laquelle ouvrent droit ces formalités est applicable à compter du 1er janvier de l'année au cours de laquelle elles ont été effectuées.

La taxe due le cas échéant au titre des années antérieures demeure néanmoins exigible.

## C. Documents pouvant attester de l'identité des actionnaires

---

### 570

Afin de s'assurer du bien-fondé de l'exonération de taxe de 3%, en application des d et e du 3° de l'[article 990 E du CGI](#), l'administration pourra demander à l'entité juridique de justifier de l'identité et de l'adresse de ses actionnaires, associés ou porteurs de parts ainsi que du nombre des actions, parts ou droits détenus par chacun d'eux au moyen du ou des justificatifs qui seront nécessaires.

Les documents de nature à apporter cette justification sont notamment :

- les actes sociaux déposés auprès des juridictions ou services publics de l'État ou du territoire de résidence de l'entité tels que : extrait du registre du commerce ou équivalent, les statuts, les registres sociaux imposés par le droit des sociétés du pays concerné (délibérations des assemblées d'associés ou d'actionnaires et des organes de direction, procès-verbaux d'assemblée générale, de conseil d'administration ou de surveillance...);
- les déclarations déposées auprès des autorités fiscales de l'État ou du territoire de résidence de l'entité lorsqu'elles apportent ces informations ;
- les documents authentifiés par un membre d'une profession réglementée constatant la répartition des titres et les mouvements de titres (registres de titres nominatifs ou de mouvement de titres), ainsi que tout justificatif tenant aux mouvements financiers liés aux actes de cessions, d'acquisitions de titres, augmentations ou réductions de capital ;
- tout autre document officiel délivré par l'administration étrangère précisant l'identité, et l'adresse des actionnaires, associés ou porteurs de parts et le nombre de parts ou droits détenus.

Extrait du  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ANNX-000349-20150805

Date de publication : 05/08/2015

DGFIP

autres annexes

**ANNEXE - PAT - Liste des États ou territoires hors Union européenne ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative pour l'application du 3° de l'article 990 E du Code général des impôts (liste à jour au 01/01/2012)**

Afrique du Sud	Croatie	Jordanie	Qatar
Albanie	Dominique	Kazakhstan	Québec
Algérie	Égypte	Kenya	Russie
Andorre	Émirats arabes unis	Koweït	Saint-Barthélemy
Anguilla	Équateur	Liban <sup>(1)</sup>	Saint-Kitts-et-Nevis
Antigua et Barbuda	États-Unis	Liberia	Saint-Marin
Argentine	Éthiopie	Liechtenstein	Saint-Martin
Arménie	Gabon	Libye	Saint-Pierre-et-Miquelon
Australie	Géorgie	Macédoine	Saint-Vincent et les Grenadines
Azerbaïdjan	Ghana	Malaisie	Sainte-Lucie
Bahamas	Gibraltar	Malawi <sup>(1)</sup>	Sénégal <sup>(1)</sup>
Bahreïn	Guernesey	Mali <sup>(1)</sup>	Singapour
Bangladesh	Guinée (république de)	Maroc <sup>(1)</sup>	Sri-Lanka
Belize	Hong-Kong	Mauritanie <sup>(1)</sup>	Suisse
Bénin <sup>(1)</sup>	Ile de Man	Mayotte <sup>(1) (3)</sup>	Syrie
Bermudes	Ile Maurice	Mexique	Taïwan
Botswana	Iles Caïman	Monaco <sup>(1)</sup>	Thaïlande <sup>(1)</sup>
Brésil <sup>(1)</sup>	Iles Cook		



Burkina-Faso <sup>(1)</sup>	Iles turques et caïques	Mongolie	Togo <sup>(1)</sup>
Cameroun <sup>(1)</sup>	Iles vierges britanniques	Namibie <sup>(1)</sup>	Trinité et Tobago
Canada	Inde <sup>(1)</sup>	Niger <sup>(1)</sup>	Tunisie <sup>(1)</sup>
Centrafricaine (Rép.) <sup>(1)</sup>	Indonésie <sup>(1)</sup>	Nigeria	Turquie <sup>(1)</sup>
Chili	Iran <sup>(1)</sup>	Norvège	Ukraine
Chine <sup>(2)</sup>	Islande	Nouvelle-Calédonie	Uruguay
Congo	Israël	Nouvelle-Zélande	Vanuatu
Corée (république de)	Jamaïque	Ouzbékistan	Venezuela
Costa Rica	Japon	Pakistan	Vietnam
Côte-d'Ivoire <sup>(1)</sup>	Jersey	Philippines <sup>(1)</sup>	Zambie <sup>(1)</sup>
		Polynésie française	Zimbabwe

**(1)** Convention dont la clause d'assistance administrative ne s'applique pas aux entités juridiques dépourvues de la personnalité morale ; ces dernières ne peuvent donc pas bénéficier d'une exonération sur le fondement de l'existence d'une clause d'assistance administrative.

**(2)** La convention fiscale entre la France et la Chine du 30 mai 1984 ne couvre pas Hong-Kong et Macao.

**(3)** Ancienne convention fiscale avec les Comores.

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[PAT - Taxe sur la valeur vénale des immeubles des entités juridiques - Entites juridiques pouvant bénéficier d'une exonération conditionnée par le lieu de situation de leur siège](#)

Extrait du  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ANNX-000350-20150805

Date de publication : 05/08/2015

DGFIP

autres annexes

**ANNEXE - PAT - Liste des États ou territoires hors Union européenne ayant conclu avec la France un traité contenant une clause de non discrimination permettant l'application du 3° de l'article 990 E du Code général des impôts (liste à jour au 01/01/2012)**

Albanie	Croatie	Maroc
Argentine	Égypte	Maurice
Arménie	Iran	Monténégro
Azerbaïdjan	Islande	Nigeria <sup>(1)</sup>
Bangladesh	Japon <sup>(1)</sup>	Norvège
Bolivie	Jordanie	Ouzbékistan
Bosnie-Herzégovine	Kazakhstan	Serbie
Botswana	Kosovo	Sri-Lanka
Brésil	Liban	Suisse
Chine	Libye	Thaïlande
Congo	Macédoine	Trinité et Tobago
Corée (république de)	Madagascar	Zambie
Côte d'Ivoire	Malawi	Zimbabwe <sup>(1)</sup>

**(1)** Convention dont la clause de non-discrimination s'applique également aux entités juridiques dépourvues de la personnalité morale.

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[PAT - Taxe sur la valeur vénale des immeubles des entités juridiques - Entites juridiques pouvant bénéficier d'une exonération conditionnée par le lieu de situation de leur siège](#)

Extrait du  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000098-20130826

Date de publication : 26/08/2013

DGFIP

lettre-type ; modèle

**LETTRE- PAT - Modèle d'engagement à prendre  
pour bénéficier de l'exonération de la taxe annuelle  
sur la valeur vénale des immeubles détenues par  
certaines entités juridiques (Article 990 E, 3-d du CGI)**

Je soussigné(e): nom, prénom.....

.....

Adresse : .....

agissant en qualité de (fonction exercée) :

.....

de : (raison sociale et adresse de l'entité juridique concernée)

.....

m'engage pour le compte de cette entité juridique à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France possédés directement ou indirectement par cette entité juridique au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres possédant plus de 1% des actions, parts ou autres droits de cette entité juridique, à la même date ;
- le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

Fait à ....., le.....

(Lieu, date et signature)

.

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[PAT - Taxe sur la valeur vénale des immeubles des entités juridiques - Entites juridiques pouvant bénéficier d'une exonération conditionnée par le lieu de situation de leur siège](#)