

La Taxe dite « de 3% »

Son appellation officielle est la « taxe vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales ».

Cette taxe vise toutes les personnes morales (c'est-à-dire françaises et étrangères), indépendamment de leur forme, qui détiennent des biens immobiliers (bâti ou non bâti) en France, directement ou par personne interposée (art 990 D du CGI).

Cette taxe vise en fait les sociétés dont l'actif français est composé de manière prépondérante par des actifs immobiliers (art. 990 E 1° du CGI).

Les biens détenus en stock par les personnes morales qui exercent l'activité de marchand de bien sont exonérés (art. 990 F du CGI).

Le Luxembourg ayant signé une convention d'assistance administrative avec la France, les sociétés luxembourgeoises peuvent échapper au paiement de cette taxe, à condition de déclarer chaque année la consistance, la valeur, la situation des biens détenus et l'identité et l'adresse de chacun des associés (art. 990 E 2° du CGI).

CGI français, article 990 D :

Les personnes morales qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits. Est réputée posséder des biens ou droits immobiliers en France par personne interposée, toute personne morale qui détient une participation, quelles qu'en soient la forme et la quotité, dans une personne morale qui est propriétaire de ces biens ou droits ou détentrice d'une participation dans une troisième personne morale, elle-même propriétaire des biens ou droits ou interposée dans la chaîne des participations. Cette disposition s'applique quel que soit le nombre des personnes morales interposées.

CGI français, article 990 E :

La taxe prévue à l'article 990 D n'est pas applicable :(...)

1° Aux personnes morales dont les actifs immobiliers (...) situés en France représentent moins de 50% des actifs financiers.

2° Aux personnes morales qui, ayant leur siège 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 fiscale, déclarent chaque année, au plus tard le 15 mai (...) la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse de leurs associés à la même date ainsi que le nombre des actions ou parts détenues par chacun d'eux ;

CGI français, article 990 F :

La taxe est due à raison des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exception des biens régulièrement inscrits dans les stocks des personnes morales qui exercent la profession de marchand de biens ou de promoteur-constructeur (...)