

## NOTICE EXPLICATIVE

L'article 990 D du Code général des impôts (CGI) soumet les personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui possèdent des immeubles ou des droits réels immobiliers situés en France au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, directement ou par personnes interposées, à une taxe annuelle de 3 % calculée sur la valeur vénale desdits biens.

### LE CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE

La taxe vise toutes les personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables (entités juridiques) françaises et étrangères, quelle que soit leur forme juridique, dotées ou non de la personnalité morale, qui possèdent des immeubles ou des droits réels immobiliers situés en France au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, directement ou par personne interposée.

### LES CAS D'EXONÉRATIONS

#### 1. Cas d'exonérations ne nécessitant pas la souscription de l'imprimé n° 2746

La taxe n'est pas applicable aux :

- Organisations internationales, aux États souverains, à leurs subdivisions politiques et territoriales et aux entités juridiques qu'ils contrôlent majoritairement ;
- Entités juridiques qui ne peuvent pas être considérées comme à prépondérance immobilière dans les conditions exposées au a) du 2° de l'article 990 E du CGI ;
- Entités juridiques dont les actions, parts et autres droits font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé, ainsi qu'aux personnes morales dont ces entités détiennent directement ou indirectement la totalité du capital social.

La taxe n'est pas applicable aux entités juridiques qui ont leur siège en France, dans un État 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 État ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France, et qui :

- Détiennent directement ou indirectement une quote-part d'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 ;
- Sont instituées pour la gestion des régimes de retraite ou qui sont reconnues d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée, et dont l'activité ou le financement justifie la propriété d'immeubles ou de droits immobiliers ;
- Prennent la forme de FPI ou de SPPICAV et aux entités juridiques soumises à une réglementation équivalente, sous réserve des dispositions du c) du 3° de l'article 990 E du CGI ;
- Prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1<sup>er</sup> janvier, l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres, en application du d) du 3° de l'article 990 E du CGI.

#### 2. Cas d'exonérations nécessitant la souscription de l'imprimé n° 2746

Les entités juridiques visées par la taxe et dont le siège est situé en France, dans un État 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 État ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France, peuvent également bénéficier :

- a. d'une exonération totale de la taxe, en application du d) du 3° lorsqu'elles souscrivent spontanément chaque année la présente déclaration 2746 au plus tard le 15 mai. Toutefois, les personnes morales qui déposent par ailleurs une déclaration comportant les renseignements prévus au d de l'article 990 E du CGI sont dispensées de cette formalité. Tel est le cas des personnes morales qui déposent chaque année une déclaration n° 2038 ou n° 2072.
- b. d'une exonération partielle de la taxe, en application du e) du 3° en souscrivant chaque année spontanément la présente déclaration 2746 au plus tard le 15 mai. L'exonération sera accordée au prorata du nombre d'actions, parts ou autres droits détenus au 1<sup>er</sup> janvier par des actionnaires, associés ou autres membres dont l'identité et l'adresse auront été déclarées sur l'imprimé n° 2746.

De manière commune aux deux dispositions prévues au 2.a et 2.b ci-dessus, l'entité juridique qui rentre dans le champ d'application de la taxe et qui, pour s'en exonérer totalement ou partiellement souscrit l'imprimé n° 2746 :

- est dispensé de déclarer les actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent moins de 1 % des actions, parts ou autres droits ;
- est dispensé de déclarer les biens ou droits immobiliers dont la valeur vénale est inférieure aux seuils fixés au a) du 3° de l'article 990 E du CGI en cas de détention directe ou indirecte d'une pluralité de biens immobiliers.

## CADRE II

### Désignation et valeur des biens :

- Colonne 1 : attribuer à chacun des biens un numéro distinct, appelé référence, en commençant par le chiffre 1.
- Colonne 2 : indiquer le code postal de la commune d'implantation du bien.
- Colonne 3 : s'il s'agit d'immeubles bâtis, outre le département et la commune du lieu de situation, indiquer de façon très précise l'adresse du bien : numéro sur la voie publique, nature de cette voie (rue, avenue, boulevard...) et, le cas échéant, nom de la résidence, numéro du bâtiment, numéro de l'escalier, numéro de l'appartement. Pour les immeubles non bâtis, préciser l'adresse ou le lieu-dit.
- Colonne 4 : préciser la nature du bien déclaré :
  - immeubles bâtis : appartement dans un immeuble collectif, immeuble collectif de rapport, maison individuelle, immeuble de caractère exceptionnel (hôtel particulier, château, manoir, moulin), boutique, bureaux, atelier, hangar ;
  - immeubles non bâtis : terrain à bâtir, terre de culture, pré, verger, vigne, bois ou forêt, friches ou landes, étang, marais... Préciser la consistance du bien déclaré ;
  - immeubles bâtis : ne retenir que les pièces principales et la superficie habitable ou utile qui doit être exprimée en m<sup>2</sup> ;
  - immeubles non bâtis : mentionner la superficie totale afférente à chaque article et préciser l'unité de mesure retenue (ha, a, ca ou m<sup>2</sup>).
- Colonne 5 : la valeur à attribuer aux différents biens à déclarer est la valeur vénale, exprimée en euros, desdits biens appréciée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours, c'est-à-dire le prix auquel ils auraient pu être négociés à cette date.
- Colonne 6 : cocher la case si le bien désigné est attribué en jouissance gratuite à un ou plusieurs actionnaires, associés ou autres membres.

## CADRE III

### Désignation des tiers détenteurs, actionnaires, associés ou autres membres de l'entité juridique (détenant plus de 1 % des droits immobiliers, parts ou actions) :

Pour plus de précisions sur les renseignements à fournir par les entités juridiques de type « fiducie », « trust » ou « fonds d'investissement », il convient de se reporter aux paragraphes 60 à 200 du BOFiP Impôts BOI-PAT-TPC-10-10.

Pour une société : indiquer le n° SIREN ou d'immatriculation et la pays d'immatriculation, si la société est immatriculée en France ou dans son pays d'origine.

Pour une personne physique : indiquer la date de naissance et le lieu de naissance.

S'agissant du cas particulier des trusts, il est rappelé qu'il convient de porter sur la déclaration 2746 l'identité du ou des membres du trust qui sont les détenteurs réels de droits sur les biens ou droits immobiliers français portés en trust, selon une appréciation faite au cas par cas pour chaque trust, ainsi que la répartition des droits qu'ils détiennent sur l'actif. Il convient également de mentionner à titre d'information, l'identité des autres membres du trust. En règle générale et sous réserve du contrat de trust, les détenteurs réels des biens ou droits immobiliers mis en trust sont le constituant lorsque le trust est révocable, et les bénéficiaires lorsque le trust est irrévocable.

- Colonne 7 : indiquer le nombre de parts, actions ou droits immobiliers détenus par le tiers détenteur dans l'entité déclarante (3 décimales admises).

Remarque : lorsque les immeubles sont détenus par l'intermédiaire d'une entité juridique interposée, autre qu'une société immobilière visée à l'article 1655 ter du Code général des impôts, la valeur vénale des immeubles qui constitue l'assiette de la taxe doit être réduite au prorata des actions, parts ou autres droits détenus par l'entité juridique imposable dans le capital de l'entité juridique interposée.

Lorsque les immeubles sont détenus sous couvert d'une société immobilière de copropriété (art.1655 ter précité), la taxe est assise sur la valeur vénale des locaux auxquels donnent vocation les actions ou parts possédées par l'entité juridique imposable.

## CADRE IV

### Biens détenus par l'intermédiaire d'une entité juridique interposée :

- Colonne 8 : reporter la référence des immeubles détenus par l'intermédiaire d'une entité juridique telle que renseignée colonne 1 du cadre II.

## CADRE V

### Synthèse : totalisation – participations – décompte de l'impôt :

- Ligne B : indiquer le nombre total de parts, actions ou autres droits émis par l'entité juridique déclarante ;
- Ligne D : indiquer le nombre de participations inférieures ou égales à 1 % (3 décimales admises)

## **DÉPÔT DE LA DÉCLARATION**

La déclaration 2746 doit être souscrite chaque année, au plus tard le 15 mai, par les entités juridiques redevables de la taxe de 3 % ainsi que par les entités juridiques exonérées en application des d) et e) 3° de l'article 990 E du CGI.

L'article 76 de la loi de finances rectificative pour 2017, codifié au XII de l'article 1649 quater B quater du CGI, rend obligatoire la télédéclaration du formulaire n° 2746 prévu au e) du 3° de l'article 990 E du CGI. La télétransmission des paiements associés aux déclarations n° 2746 est également obligatoire.

L'obligation de télédéclaration et de télépaiement entre en vigueur pour les impositions dues à raison des immeubles détenus au 1er janvier 2021.

## **SERVICE GESTIONNAIRE**

À compter du 1er janvier 2021, le service compétent pour la gestion de la TVVI est déterminé comme suit :

- pour les entités qui ont leur siège en France, ou qui disposent d'un ou plusieurs établissements en France, le service gestionnaire demeure le service des impôts des entreprises (SIE) compétent pour le principal établissement en France ;
- pour les entités étrangères qui ne détiennent pas d'établissement en France, le service compétent pour recevoir leurs déclarations ou actes d'engagement 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 service des impôts des entreprises étrangères (SIEE) de la Direction des impôts des non-résidents (DINR) dès le premier immeuble détenu.

Les personnes morales visées à l'article 344-0 A de l'annexe III au CGI relèvent de la Direction des Grandes Entreprises pour le dépôt de leurs déclarations conformément au 10° de l'article 344-0 B de cette même annexe.

## **ARRONDIS FISCAUX**

La base imposable et le montant de l'impôt sont arrondis à l'euro le plus proche. Les bases et cotisations inférieures à 0,50 euro sont négligées et celles supérieures ou égales à 0,50 euro sont comptées pour 1.

## **RAPPEL DE LÉGISLATION – CAS PARTICULIER DES CESSIONS**

En cas de cession de l'immeuble appartenant à l'entité juridique entre le 1er janvier et le 15 mai de l'année d'imposition, le représentant désigné sur la déclaration de plus-value est personnellement tenu au paiement de la taxe afférente à cet immeuble qui devient exigible le 15 mai de l'année de la cession. Il encourt la même responsabilité si la cession intervient après le 15 mai de l'année considérée, si la taxe n'a pas été acquittée.