



La délocalisation des entreprises françaises : encouragée ou freinée ... Taxe immobilière de 3% ?

Le système français impose une taxe de 3% sur la valeur vénale des biens et droits immobiliers possédés en France par des non-résidents.

Quels sont les objectifs de cette taxe ?

L'objectif principal de cette taxe était initialement de limiter la délocalisation des entreprises françaises à l'étranger. Désormais, il est question de remettre en cause l'efficacité de cette taxe, les débats actuels étant animés par la volonté des entrepreneurs de la supprimer.

Récemment, la Cour de cassation a d'ailleurs rappelé que l'objectif poursuivi par la taxe de 3% consistait à : "*dissuader les contribuables assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune d'échapper à cette imposition en créant, dans des Etats n'ayant pas conclu avec la France une convention fiscale comportant une clause d'assistance administrative, des entités qui deviennent propriétaires d'immeubles situés en France*".

Quelles entités juridiques sont concernées par la taxe de 3% ?

Toute entité juridique, quelle que soit sa nationalité, détenant ou non la personnalité morale, qui possède directement ou indirectement un immeuble situé en France, sera soumise à la taxe sur la valeur vénale de cet immeuble en vertu des articles 990 D, 990 E, 990 F et 990 G du CGI.

Cette taxe est fixée sur la valeur vénale des biens et droits immobiliers possédés en France, et comprend plusieurs possibilités d'exonérations. Son taux est de 3%.

Ainsi, les entités juridiques redevables de cette taxe sont celles qui :

- détiennent une participation dans une personne morale ;
- font l'objet d'une prépondérance immobilière ;
- sont propriétaires d'immeubles situés en France ou titulaires de droits réels portant sur des immeubles situés en France.

Qui bénéficie de l'exonération de la taxe sur la valeur vénale ?

L'exonération peut profiter à l'entité juridique ou être conditionnée à la situation du siège social.

L'article 990 E du CGI énumère les cas d'exemptions :

"1° Aux organisations internationales, aux Etats souverains, à leurs subdivisions politiques et territoriales, ainsi qu'aux personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qu'ils contrôlent majoritairement ;

2° Aux entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables, [...]

3° Aux entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui ont leur siège 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".

Quelles sont les obligations déclaratives ?

Les entités juridiques redevables de la taxe de 3 % sont soumises à l'obligation de souscrire chaque année au plus tard le 15 mai une déclaration faisant apparaître le lieu de situation, la consistance et la valeur vénale des immeubles et droits immobiliers imposables possédés au 1er janvier de l'année d'imposition. Il s'agit de compléter le formulaire n°2746.

Cette déclaration doit être déposée en double exemplaire au lieu désigné à l'article 121 K ter de l'annexe IV du CGI.

Comment procéder au paiement de la taxe ?

Le paiement de la taxe doit être effectué au moment du dépôt de la déclaration. A défaut de paiement, un avis de recouvrement est établi au nom de l'entité juridique qui est la redevable légale de la taxe.