

NOTICE EXPLICATIVE

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

PERSONNES MORALES CONCERNÉES PAR LA TAXE

Principe : la taxe vise toutes les personnes morales françaises et étrangères, quelle que soit leur forme juridique, dès lors qu'elles sont dotées d'une personnalité distincte de celle de leurs membres.

Exceptions : sont exclues du champ d'application de la taxe, les personnes morales dont :

1. Les actifs immobiliers situés en France, autres que ceux affectés à leur propre activité professionnelle (à condition que cette activité professionnelle ne soit pas de nature immobilière), représentent moins de 50 % de leurs actifs français (c'est-à-dire les personnes morales qui ne peuvent être considérées comme à prépondérance immobilière).
2. Le siège est situé dans un pays ayant conclu avec la France une convention comportant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (cf. art. 990 E 2° du CGI), à la condition qu'elles souscrivent avant le 16 mai de chaque année la présente déclaration 2746 dont elles auront à servir, outre les renseignements d'identification, les cadres I et V (date et signature).
3. Le siège est situé en France et celles qui, en vertu d'un traité, ne doivent pas être soumises à une imposition plus lourde que les personnes morales françaises lorsqu'elles :
 - a. prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, les renseignements prévus à l'article 990 E 3° du CGI et de fournir les attestations de résidence fiscale prévues par ce texte, ou
 - b. souscrivent spontanément chaque année la présente déclaration 2746 dont elles auront à servir, outre les renseignements d'identification, les cadres I et V (date et signature). Toutefois, les personnes morales qui déposent par ailleurs une déclaration comportant les renseignements prévus à l'article 990 E 3° 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.
4. Les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

NOTA : sont également exonérés du paiement de la taxe les organisations internationales, les États souverains et les institutions publiques français ou étrangers ainsi que les caisses de retraite et autres organismes à but non lucratif sous réserve qu'ils puissent établir que leur activité, à caractère désintéressé, justifie la propriété des immeubles ou droits immobiliers situés en France.

CADRE I

Personnes morales imposables : seules les colonnes 1 à 4 devront être complétées.

Personnes morales exonérées : les 2 cadres doivent être intégralement servis (col.1 à 6) par les personnes morales exonérées sous condition du dépôt de la déclaration n° 2746 (cf. ci-dessus « Exceptions ») sous réserve de la colonne 4 pour les personnes morales visées au 3 b ci-dessus.

- **Colonne 1** : attribuer à chacun des biens un numéro distinct, appelé numéro d'article, en commençant par le chiffre 1.
- **Colonne 2** : 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 3** : 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 m² ;
 - immeubles non bâtis : mentionner la superficie totale afférente à chaque article et préciser l'unité de mesure retenue (ha, a, ca ou m²).
- **Colonne 4** : la valeur à attribuer aux différents biens à déclarer est la valeur vénale, exprimée en euros, desdits biens appréciée au 1^{er} janvier de l'année en cours, c'est-à-dire le prix auquel ils auraient pu être négociés à cette date.

Remarque : lorsque les immeubles sont détenus par l'intermédiaire d'une personne morale 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 droits détenus par la personne morale imposable dans le capital de la personne morale 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 la personne morale imposable.

DÉPÔT DE LA DÉCLARATION

La déclaration 2746 doit être souscrite chaque année, avant le 16 mai, par les personnes morales redevables de la taxe de 3 % ainsi que par les personnes morales exonérées en application des articles 990 E 2° et 990 E 3° du CGI (cf. *supra* : « Exceptions n°s 2 et 3 b »).

Ce dépôt doit être effectué :

- pour les personnes morales qui ont leur siège en France et pour les autres personnes morales qui exercent leurs activités en France dans un ou plusieurs établissements, au service des impôts des entreprises du lieu du principal établissement pour les sociétés françaises, ce lieu s'entend du lieu de la direction effective ;
- pour les personnes morales autres que celles visées ci-dessus qui possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens, au service des impôts du lieu de situation de ces biens. Si l'application de cette règle conduit à une pluralité de lieux de dépôt, la déclaration relative à l'ensemble des immeubles concernés est déposée au service des impôts des entreprises -DRESG- 10, rue du centre, 93160 Noisy-Le-Grand ;
- pour les personnes morales visées aux articles 344-OA, OB, OC et 406 *terdecies* de l'annexe III au CGI relevant de la Direction des Grandes Entreprises, à la recette de la Direction des Grandes Entreprises, 6-8, rue Courtois, 93505 Pantin Cedex.

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 CESSIIONS

En cas de cession de l'immeuble appartenant à la personne morale étrangère entre le 1^{er} 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.