

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

4 décembre 2007

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2007 - (n° 421)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 81 Rect.

présenté par  
le Gouvernement-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 17, insérer l'article suivant :**

I. – L'article 990 D du code général des impôts est ainsi rédigé :

« *Art. 990 D.* – Les entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui, directement ou par entité 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.

« Aux fins d'application du présent article, est réputée posséder des biens ou droits immobiliers en France par entité interposée, toute entité juridique qui détient une participation, quelles qu'en soient la forme et la quotité, dans une personne morale, un organisme, une fiducie ou une institution comparable, autres qu'une entité juridique visée aux 1°, aux a et b du 2°, et aux a, b, c du 3° de l'article 990 E, qui est propriétaire de ces biens ou droits ou détenteur d'une participation dans une troisième personne morale, organisme, fiducie ou institution comparable lui-même propriétaire des biens ou droits ou interposé dans la chaîne des participations. Cette disposition s'applique quel que soit le nombre de ces entités juridiques interposées. »

II. – L'article 990 E du même code est ainsi rédigé

« *Art 990 E.* – La taxe prévue à l'article 990 D n'est pas applicable :

« 1° Aux organisations internationales, aux États 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,

« a) dont les actifs immobiliers, au sens de l'article 990 D, situés en France, représentent moins de 50 % des actifs français détenus directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités juridiques. Pour l'application de cette disposition, ne sont pas inclus dans les actifs immobiliers les actifs détenus directement ou indirectement que les entités juridiques définies à l'article 990 D ou les entités juridiques interposées affectent directement ou indirectement à leur activité professionnelle autre qu'immobilière ou à celle d'une entité juridique avec laquelle elles ont un lien de dépendance au sens de l'article 39.12 du code général des impôts ;

« b) ou 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 ;

« 3° Aux entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables 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,

« a) 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 des dits biens ou autres droits ;

« b) ou institués en vue de gérer des régimes de retraite, à leurs groupements, ainsi que ceux, reconnus d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée, et dont l'activité ou le financement justifie la propriété des immeubles ou droits immobiliers ;

« c) ou qui prennent la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou de fonds de placement immobilier régis par les articles L. 214-89 et suivants du code monétaire et financier qui ne sont pas constitués sous la forme mentionnée à l'article L. 214-144 du même code ou ceux qui sont soumis à une réglementation équivalente dans l'État ou le territoire où ils sont établis ;

« d) ou qui communiquent chaque année ou 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 qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux. L'engagement est pris à la date de l'acquisition par l'entité du bien ou droit immobilier ou de la participation mentionnés à l'article 990 D ou, pour les biens, droits ou participations déjà possédés au 1<sup>er</sup> janvier 2008, au plus tard le 15 mai 2008 ;

« e) ou qui déclarent chaque année au plus tard le 15 mai, au lieu fixé par l'arrêté prévu à l'article 990 F, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1<sup>er</sup> janvier, l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent plus de 1 % des actions, parts ou autres droits dont ils ont connaissance à la même date, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux, 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 ont été déclarées. »

III. – L'article 990 F du même code est ainsi modifié :

A. – Le premier alinéa est ainsi modifié :

1° Dans l'avant-dernière phrase, les références : « 2° ou du 3° » sont remplacées par les références : « d ou e du 3° ».

2° Dans la dernière phrase, le mot : « interposée » est remplacé par les mots : « , organisme, fiducie ou institution comparable interposé ».

B. – Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

1° Après les mots : « personne morale » sont insérés les mots « , l'organisme, la fiducie ou l'institution comparable » ;

2° Les deux occurrences de la référence : « 3° » sont remplacées par les références : « d du 3° » ;

3° Les mots : « est entrée » sont remplacés par les mots : « est entré » et le mot : « elle » est remplacé par « il ».

C. – Dans le dernier alinéa, après les mots : « l'immeuble » sont insérés les mots : « par une personne morale, un organisme, une fiducie ou une institution comparable non établi dans la communauté européenne ».

IV. – L'article 990 H du même code est abrogé.

V. – Les dispositions des I à IV s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

La taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales, dite taxe de 3 % a été créée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1983 afin de lutter contre les schémas d'évasion fiscale en matière d'imposition sur la fortune.

Il s'agissait de décourager l'acquisition de propriétés immobilières en France sous couvert de personnes morales établies dans des paradis fiscaux, principalement pour lutter contre les schémas d'évasion fiscale en matière d'imposition sur la fortune.

Or, il s'avère que, compte tenu de l'évolution du marché immobilier, ce dispositif n'est plus proportionné aux enjeux de lutte contre l'évasion fiscale qui lui étaient assignés. Au contraire, il se révèle un frein important au développement des investissements immobiliers d'opérateurs étrangers, susceptible d'être sanctionné au regard des exigences en matière de liberté de circulation des capitaux prévues par le droit communautaire, alors que dans le même temps les trusts, fiducies ou autres organismes dépourvus de personnalité morale, utilisés à des fins de gestion patrimoniale privée en était exclu.

---

A cette fin, il a été décidé de procéder aux ajustements nécessaires, de manière à mieux assurer l'objectif de la taxe de 3 %, tout en préservant l'attractivité de la France pour les investisseurs étrangers.

En conséquence, le champ d'application de la taxe de 3 % est aligné sur celui des autres dispositifs concernant l'immobilier.

Le nouveau dispositif réserve le bénéfice de certains cas exonérations aux personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables dont le siège est situé 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 ou un accord d'échange de renseignement en matière fiscale.

Cette réforme législative a été l'occasion de moderniser et élargir les cas d'exonérations de la dite taxe afin de ne pas freiner des opérations motivées par des objectifs économiques.

Et, il a été procédé à une simplification des obligations déclaratives.