



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

épargne

Question écrite n° 59279

Texte de la question

M. Jean-Michel Fourgous attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur la situation des fonds d'investissement immobilier allemands au regard de la taxe de 3 % prévue par les articles 990 D et suivants du code général des impôts. Ces fonds, très actifs en France, y ont investi au cours des dix dernières années environ 15 milliards d'euros, principalement dans l'immobilier professionnel. Il s'agit d'investisseurs stables conservant leurs actifs sur de longues périodes à la différence de fonds spéculatifs. La taxe de 3 % a pour objet d'éviter que des personnes physiques françaises ou étrangères détiennent des immeubles en France de façon anonyme, *via* des sociétés pour éviter l'impôt français (ISF, droits de succession). Son mécanisme est simple ; à défaut de révéler l'identité de ses actionnaires ultimes, toute société principalement propriétaires d'immeubles situés en France doit verser annuellement une taxe égale à 3 % de la valeur de marché de ses immeubles, étant précisé que la taxe est toujours due si les actionnaires sont situés dans États dits « *off shore* ». Bien évidemment, cette taxe n'a pas lieu de s'appliquer pour certains types d'investisseurs et notamment ceux collectant l'épargne publique. En conséquence, en sont notamment exonérés, sans condition, les sociétés cotées, les fonds de pensions ou caisses de retraites ainsi que les OPCI dits « grand public ». Ces derniers sont des organismes de placement collectifs immobiliers récemment créés par la loi française, très proches des fonds d'investissement immobiliers ouverts allemands dont ils sont assez largement inspirés. Concernant les fonds d'investissement étrangers, l'article 990 E 3° c exonère les OPCI ainsi que les entités juridiques « qui sont soumis à une réglementation équivalente dans l'État ou le territoire où ils sont établis ». Or les fonds d'investissements immobiliers ouverts allemands sont soumis à une réglementation très proche des OPCI français en ce sens qu'ils ont pour but de permettre aux personnes physiques de réaliser des investissements immobiliers au travers d'un véhicule d'investissement collectif réglementé (la « pierre papier ») leur assurant la plus grande sécurité et la possibilité d'obtenir le remboursement des sommes placées à tout moment. Cependant, la réglementation applicable aux fonds allemands n'est pas pour autant identique à celle applicable aux OPCI. Ainsi, le ratio de liquidités que doit conserver le fonds pour rembourser les investisseurs souhaitant sortir est de 5 % en Allemagne alors qu'il est de 10 % pour les OPCI. Cette différence semble conduire ses services à considérer la réglementation applicable aux fonds allemands comme n'étant pas « équivalente » à celle applicable aux OPCI, l'analyse n'étant pas faite au regard des objectifs poursuivis par la réglementation (au cas d'espèce, la liquidité des investisseurs) mais sur le détail de la réglementation en se fondant sur un strict critère d'identité. Cette situation entraîne la soumission des fonds allemands à la taxe de 3 % alors qu'il s'agit sans nul doute d'organisme de placement collectif immobilier. En effet, ils ne peuvent connaître leurs investisseurs (bien souvent plusieurs dizaines de milliers, voire plus) en raison du mode de distribution de ce type de produits en Allemagne (*via* des réseaux bancaires) et ne peuvent donc bénéficier de l'exonération générale. Cette situation est très préjudiciable, tant à la liberté de circulation des capitaux au sein de l'Union européenne, qu'à l'industrie immobilière française qui voit les investisseurs les plus actifs sur le marché se retirer de France pour un problème « technique ». Il lui demande si l'interprétation du terme « équivalent » ne pourrait pas être faite au regard de l'objectif recherché par la réglementation régissant les fonds afin d'assurer une réelle efficacité à l'extension de l'exonération bénéficiant aux OPCI aux organismes de placements immobiliers grand public situés dans d'autres États de l'Union européenne et soumis de ce fait à une réglementation qui ne sera jamais identique.

Texte de la réponse

Le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État a pris connaissance avec intérêt de la question relative à la situation des fonds d'investissement immobilier allemands au regard de la taxe de 3 %. En application de l'article 990 D du code général des impôts (CGI), les fonds d'investissement immobilier allemands, comme toute autre entité juridique française ou étrangère, qui détiennent directement ou indirectement des droits réels sur un ou des actifs immobiliers situés en France, sont redevables d'une taxe annuelle de 3 % sur la valeur vénale desdits biens. Ils peuvent cependant bénéficier, comme toute autre entité juridique rentrant dans le champ d'application de cette taxe, des exonérations sous conditions prévues par l'article 990 E du CGI. L'exonération prévue au c du 3° de cet article est réservée aux organismes de placement collectif dans l'immobilier et à certaines entités étrangères soumises à une réglementation équivalente. L'instruction administrative 7-Q-1-08 du 7 août 2008 précise que sont considérés comme respectant une réglementation équivalente, et donc susceptibles de bénéficier de l'exonération précitée, les fonds qui respectent un ratio de 10 % de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide et dont l'actif est composé d'au moins 60 % de biens ou droits immobiliers. Cette exonération peut trouver à s'appliquer à un fonds étranger qui, bien que n'y étant pas tenu par la législation de son État d'implantation, respecte, dans les faits, les ratios de liquidité et de prépondérance immobilière définis par la législation française. En revanche, accorder le bénéfice de cette exonération à des organismes étrangers, alors qu'ils ne respectent pas les critères requis des organismes français, constituerait une mesure discriminatoire à l'encontre des entités françaises. Une interprétation différente des conditions d'application de l'exonération prévue au c du 3° de l'article 990 E n'est donc pas envisagée. Les fonds allemands concernés peuvent de surcroît bénéficier d'une exonération totale de la taxe, en application du d du 3° de l'article 990 E du CGI, s'ils s'engagent à communiquer, sur demande de l'administration, un ensemble d'informations relatives à leurs investisseurs et aux biens immobiliers qu'ils détiennent, ou s'ils souscrivent annuellement la déclaration n° 2746 sur laquelle ils mentionnent ces mêmes informations. Ils peuvent, enfin, bénéficier d'une exonération partielle de la taxe, en application du e du 3° de l'article 990 E du CGI, à hauteur des participations détenues par des investisseurs dont l'identité est révélée, en souscrivant une déclaration n° 2746 dûment complétée. Dès lors que les deux dispositions précitées dispensent les fonds de déclarer leurs actionnaires, associés ou autres membres qui ne détiennent pas plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, l'objectif de transparence quant à l'identité des investisseurs est concilié avec les difficultés matérielles de collecte de ces renseignements.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Fourgous](#)

Circonscription : Yvelines (11^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59279

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 septembre 2009, page 9134

Réponse publiée le : 1er décembre 2009, page 11402