

Zeitschrift: Revue économique Suisse en France
Herausgeber: Chambre de commerce suisse en France
Band: 77 (1997)
Heft: 1

Artikel: Le point sur la taxe de 3% : sur les immeubles détenus en France par des sociétés suisses
Autor: Lette, Philippe
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-889290>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

La France a instauré à compter du 1^{er} janvier 1983 une taxe de 3 % sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales non résidentes de France. Cette taxe visait à décourager l'acquisition de propriétés immobilières en France sous couvert de personnes morales établies dans des paradis fiscaux.

TAXE DE 3 %

LE POINT SUR LA
 sur les immeubles détenus
 en France par des sociétés suisses



Philippe Lette

Avocat aux Barreaux de Paris et de Montréal, Cabinet Lette Lette & Partners, Paris

LA TAXE DE 3 % agissait comme un substitut forfaitaire à l'impôt de solidarité sur la fortune des associés, aux droits de mutation dus lors de la cession des droits sociaux et à l'impôt sur la plus-value éventuellement réalisée lors de ces droits.

Cette taxe a évolué au cours de ces dernières années, le législateur cherchant à contrecarrer les effets d'une jurisprudence favorable au

contribuable. C'est ainsi que la Cour de cassation a, à deux reprises, considéré que la taxe de 3 % était discriminatoire en ce qu'elle s'appliquait uniquement à des sociétés étrangères : le 28 février 1989 puis le 21 décembre 1990, elle a appliqué le principe de non discrimination contenu dans la convention fiscale liant la France et la Suisse et a décidé que les personnes morales résidentes de Suisse devaient être exonérées de la taxe de 3 %.

© DREIF- rel. ext.-Diffus. Doc. France

■ L'administration fiscale française réplique

Afin de faire échec à la jurisprudence de la Cour de Cassation, l'administration fiscale a, par l'article 29 de la loi de Finance pour 1993, étendu le champ d'application de cette taxe aux sociétés françaises.

Elle concerne désormais toutes les personnes morales, sans distinction de forme ou de nationalité, qui détiennent directement ou par personnes interposées des immeubles situés en France ou des droits immobiliers. Désormais, les nombreuses possibilités d'exonération limitent en fait l'exigibilité de cette taxe de 3 % aux personnes morales situées dans des pays n'ayant pas conclu avec la France de convention fiscale ou pour lesquelles l'anonymat des associés est préservé.

■ Quelles sont les possibilités d'exonération des sociétés suisses...

En premier lieu, les sociétés - de nationalité suisse ou autre - peuvent être exonérées de la taxe de 3 % lorsqu'elles possèdent en France, directement ou par personne interposée, des actifs immobiliers dont la valeur vénale est inférieure à 50 % de la valeur vénale de leurs actifs français. En effet, de telles sociétés ne sont pas considérées comme étant à prépondérance immobilière et échappent ainsi à la taxe.

En outre, l'article 990 E 3 prévoit que sont exonérées de cette taxe les personnes morales qui ont leur siège de direction effective en France ou qui, en vertu d'un traité, doivent bénéficier du même traitement que les personnes morales ayant leur siège social en France. Tel est le cas de la Suisse.

L'instruction administrative du 22 octobre 1993 donne la liste des Etats concernés et vise expressément la Suisse.

...et les conditions à remplir ?

Afin de bénéficier de cette exonération, les sociétés suisses doivent

► soit adresser à l'administration une déclaration n° 2746 avant le 16 mai de chaque année. Cette déclaration doit comporter certains renseignements portant sur la situation et la consistance des immeubles, l'identité et l'adresse des actionnaires ou des associés, ainsi que le nombre d'actions ou de parts qu'ils détiennent.

► soit, au moyen d'une attestation sur l'honneur, prendre l'engagement de communiquer ces renseignements et de justifier de la résidence fiscale de ses membres sur demande de l'administration. Cet engagement doit être pris par la société suisse à la date de l'acquisition.

Cependant, l'administration fiscale admet l'écoulement d'un délai de deux mois. Si l'administration décide de se prévaloir de l'engagement, la société dispose de 60 jours à compter de la demande pour y répondre. En cas de réponse insuffisante, l'administration peut adresser à la société une mise en demeure d'avoir à compléter sa réponse dans les 30 jours.

Au cas où celle-ci serait à nouveau considérée comme insuffisante, l'administration en informe la société par lettre recommandée, et l'informe

Les sociétés peuvent être exonérées de la taxe de 3 % lorsqu'elles possèdent en France des actifs immobiliers dont la valeur vénale est inférieure à 50 % de la valeur vénale de leurs actifs français.

également de son obligation de déposer une déclaration n° 2746 dans les 30 jours.


Le défaut de déclaration risque d'entraîner, après mise en demeure, la taxation d'office et, dès lors, la perte du bénéfice d'exonération.

A noter que les sociétés inscrites à la cote officielle ou à celle du second marché d'une bourse française ou étrangère sont exonérées de la taxe de 3 %. De même, une exonération est prévue pour les organisations internationales, les Etats souverains, les organismes publics et les organismes à but non lucratif.

■ L'incidence de la taxe de 3 % sur les autres impôts exigibles en France

Les sociétés suisses soumises à la taxe de 3 % restent passibles au titre des revenus tirés de la location de l'immeuble de l'impôt sur les sociétés ou, le cas échéant, pour les sociétés de personnes, de l'impôt sur le revenu au niveau des associés ; étant précisé que la taxe n'en sera pas déductible.

Depuis la réforme de 1993, et sous réserve des dispositions contenues dans les conventions fiscales, la taxe de 3 % n'est libératoire pour les associés non résidents de France ni de l'impôt de solidarité sur la fortune, ni des droits de mutation à titre gratuit, à savoir les droits de succession et de donation.

L'investisseur qui se propose d'effectuer une acquisition immobilière en France par l'intermédiaire d'une société suisse veillera également à analyser les incidences fiscales suisses tenant compte du droit fiscal suisse et de la convention fiscale franco-suisse. 

Elle concerne désormais toutes les personnes morales, sans distinction de forme ou de nationalité, qui détiennent directement ou par personnes interposées des immeubles situés en France.