

Zeitschrift: Revue économique franco-suisse
Herausgeber: Chambre de commerce suisse en France
Band: 63 (1983)
Heft: 1: Foire européenne de l'horlogerie et de la bijouterie 16-25 avril 1983

Artikel: Imposition des immeubles situés en France et appartenant à des personnes morales étrangères : (nouveau régime à compter du 1 janvier 1983)
Autor: Michaud, Patrick
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-886537>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 16.01.2026

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

Imposition des immeubles situés en France et appartenant à des personnes morales étrangères

(Nouveau régime à compter du 1^{er} janvier 1983)

La Loi de Finances pour 1983, parue au Journal Officiel du 30 décembre 1982 (art. 4), a profondément modifié le régime d'imposition des sociétés étrangères possédant des immeubles en France. Ce texte vise à la fois les droits de succession, l'impôt sur les sociétés et crée une nouvelle taxation patrimoniale pour certaines sociétés situées dans des paradis fiscaux.

1) Modifications relatives aux droits de succession

La loi nouvelle considère comme françaises, c'est-à-dire imposables aux droits de succession français, les actions de sociétés ou personnes morales étrangères dont le siège est à l'étranger si leur actif est principalement constitué d'immeubles situés en France.

Bien entendu, la valeur des actions sera imposée en France en proportion de la valeur des seuls immeubles français par rapport au total des actifs de la société, c'est-à-dire que si une société étrangère possède des immeubles tant en France qu'à l'étranger, les héritiers ne seront en principe imposés que sur la partie de la valeur de leur capital correspondant aux immeubles situés en France.

Ce texte ne s'appliquera toutefois pas aux actions des sociétés cotées en Bourse ni pour les immeubles situés en France et affectés à l'activité industrielle, commerciale, agricole ou libérale de la société propriétaire.

Seuls seront donc visés par le nouveau texte les immeubles affectés à la location ou à l'usage personnel des associés.

Il convient toutefois de préciser que ce texte est un texte interne et qu'il possède donc une valeur juridique inférieure aux traités internationaux signés par la France; en particulier, les conventions fiscales signées pour éviter la double imposition en matière de succession ne sont pas modifiées par le nouveau texte.

2) Acquisition d'immeubles – Droits d'enregistrement

Acquisition d'un immeuble par une société située dans un État qui n'a pas signé un traité d'assistance fiscale avec la France :

Le droit d'enregistrement de droit commun, applicable en matière d'acquisition d'immeubles, est en principe de 16,60 % sur la valeur vénale de l'immeuble. Toutefois, si l'acquéreur s'engage à affecter cet immeuble uniquement pour l'habitation pour une période de 3 ans le droit d'enregistrement est de 5,20 %.

Afin d'éviter l'acquisition d'immeubles par des sociétés étrangères situées dans les « paradis fiscaux », la nouvelle loi prévoit que toute acquisition par ce type de société sera imposée au droit normal de 16,60 %.

3) Impôt sur les sociétés

Antérieurement au 1^{er} janvier 1982, les sociétés étrangères, qu'elles soient ou non situées dans un paradis fiscal, étaient imposées en France à l'impôt sur les sociétés sur le bénéfice net dégagé par les loyers provenant de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'immeuble était donné en location gratuitement ou à une valeur inférieure à la valeur locative de l'immeuble, l'Administration avait la possibilité d'imposer la société sur une base forfaitaire égale à trois fois la valeur locative dudit immeuble.

A la suite de nombreuses vérifications, un contentieux s'est développé en France à l'encontre de cette activité et de nombreuses sociétés étrangères, appartenant à des non résidents étrangers, se sont trouvées taxées pour des sommes extrêmement importantes, alors que la bonne foi des occupants et des propriétaires n'était pas mise en doute.

Afin, pour l'avenir, d'éviter ce genre de contentieux et certaines formes d'évasion de capitaux, la nouvelle loi a supprimé purement et simplement l'article 209 A c'est-à-dire l'imposition forfaitaire à compter du 1^{er} janvier 1982.

Le nouveau régime sera le suivant :

- Si l'immeuble est donné en location, la société étrangère devra continuer, comme par le passé, à faire ses déclarations fiscales et sera imposée sur le bénéfice net à l'impôt sur les sociétés, c'est-à-dire après déduction des amortissements, des intérêts d'emprunts et des frais de gestion.
- Si l'immeuble n'est pas donné en location, s'il est en fait occupé par l'actionnaire de la société, l'Administration permettrait un régime de transparence fiscale, c'est-à-dire que la société pourra appliquer le régime prévu par l'article 239 octies du Code Général des Impôts et aucune imposition ne sera due, à condition

que la société déclare que l'occupant est un associé. Dans le cas contraire, la société pourrait être imposée à la suite d'une taxation d'office sur une base égale au bénéfice net normal qu'aurait dû procurer la location de l'immeuble.

4) Impôt sur les grandes fortunes ou taxe patrimoniale

a) Impôt sur les grandes fortunes :

● La société a son siège **situé** dans un État qui a signé un *Traité d'Assistance Fiscale avec la France*.

i) Le régime normal de l'impôt sur les grandes fortunes s'applique, en principe, c'est-à-dire que le propriétaire de la société sera imposé en France sur l'actif net de la société à l'impôt sur les grandes fortunes (I.G.F.).

Toutefois, la nouvelle loi prévoit que l'I.G.F. sera dû si la personne morale domiciliée dans un pays ayant une convention d'assistance administrative avec la France, déclare au plus tard le 15 mai de chaque année, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1^{er} janvier, l'identité et l'adresse de leurs associés à la même date ainsi que le nombre des actions ou parts détenues par chacun d'eux.

L'I.G.F. est assis sur la valeur vénale nette des immeubles après déduction des éventuels emprunts, au taux de :

- 0 % jusqu'à 3 200 000 FF
- 0,50 % de 3 200 000 FF à 5 300 000 FF
- 1 % de 5 300 000 FF à 10 600 000 FF
- et 1,50 % au-delà.

(tranches applicables à compter du 1^{er} janvier 1983).

ii) A défaut d'une telle déclaration informative, la nouvelle loi prévoit une nouvelle taxation comme indiqué ci-dessous.

b. Taxe patrimoniale

Immeubles possédés par les sociétés ayant leur siège dans un pays qui n'a pas signé de convention d'assistance administrative avec la France :

La nouvelle loi prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 1983, les personnes morales dont le siège est situé hors de France et qui, directement ou par personne 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. La personne interposée est solidairement responsable du paiement de la taxe.

Régime de droit commun des sociétés étrangères possédant des immeubles en France (à compter du 1^{er} janvier)

	Personnes morales situées dans un État avec traité d'assistance	Personnes morales situées dans un État sans traité d'assistance
● Taxe patrimoniale 3 % sur la valeur vénale de l'immeuble	oui si non divulgation de l'identité de l'actionnaire effectif	oui
● Impôt sur les grandes fortunes sur <i>valeur nette</i> de l'immeuble après abattement de 3 200 000 F par contribuable Taux 0,5 % à 1,5 %	non si pas de divulgation oui si divulgation	non
● Droits de succession	non si pas de divulgation oui si divulgation	non
● Enregistrement à l'acquisition	droit commun français	taux maximum (16,60 %)
● Impôt sur les sociétés ...	oui si loyer versé non si divulgation de l'associé occupant (art. 239 octies CGI)	idem
● Plus-values de cessions ..	imposables	imposables
● Déclarations fiscales	oui	oui

Il convient de remarquer que cette taxe de 3 % est assise sur la valeur vénale de l'immeuble, sans aucune possibilité de déduction de passif, tels que les emprunts, et ce contrairement à l'impôt sur les grandes fortunes qui est, quant à lui, assis sur l'actif net après déduction des emprunts.

Toutefois, cette taxe patrimoniale n'est pas applicable :

- aux personnes morales dont les immeubles situés en France, autres que ceux affectés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale, représentent moins de 50 % des actifs français ;
- aux personnes morales qui, ayant leur siège social 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, déclarent chaque année, au plus tard le 15 mai la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1^{er} janvier, l'identité et l'adresse de leurs associés à la même date ainsi que le nombre des actions ou parts détenues par chacun d'eux (cf. a) ;
- aux organisations internationales, aux États souverains étrangers et aux institutions publiques étrangères ;
- aux caisses de retraite et aux autres organismes à but non lucratif qui exercent une activité désintéressée

de caractère social, philanthropique, éducatif ou culturel et qui établissent que cette activité justifie la propriété des immeubles ou droits immobiliers.

La taxe est due à raison des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les redevables doivent déclarer au plus tard le 15 mai de chaque année la consistance et la valeur des immeubles et droits immobiliers en cause. Cette déclaration, accompagnée du paiement de la taxe, est déposée au lieu fixé par l'arrêté du ministre chargé du budget, du 4 mars 1983, publié au journal officiel du 15 mars 1983 (en principe à la Recette du Centre des Impôts des non-résidents, 9, rue d'Uzès, à Paris).

La taxe est recouvrée selon les règles et sous les sanctions et garanties applicables aux droits d'enregistrement.

Il convient de remarquer qu'en cas de cession desdits immeubles, le représentant fiscal, responsable du paiement de l'imposition de la plus-value, sera aussi responsable du paiement de la taxe de 3 % étant précisé que la durée des prescriptions sera de dix ans comme en matière d'enregistrement.

La loi prévoit, d'autre part, que cette taxe n'est pas déductible de l'assiette de l'impôt sur les sociétés ou de l'im-

pôt sur les revenus. De même, elle prévoit que les actions de sociétés étrangères assujetties à la taxe et détenues par les personnes physiques non résidentes ne sont pas soumises à l'impôt sur les grandes fortunes et au droit de mutation à titre gratuit, c'est-à-dire que la taxe de 3 % se substitue, d'une part, à l'impôt sur les grandes fortunes et, d'autre part, aux droits de succession ou de donation.

5) Amnistie fiscale - Option

La loi prévoit que les personnes morales passibles de la taxe de 3 % peuvent, avant le 31 décembre 1983, liquider leurs immeubles en France et les transmettre à leurs associés personnes physiques sous réserve du paiement d'une taxe forfaitaire égale à 15 % de la valeur de ces immeubles.

Il convient de préciser que la dissolution d'une société étrangère, qui possède des immeubles en France, peut entraîner des conséquences fiscales très élevées : en fait, la plus-value qui est égale à la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et sa valeur vénale au moment de la dissolution, est imposée à l'impôt sur les sociétés au taux de 50 % duquel on peut déduire, le cas échéant, l'imposition des plus-values immobilières, dont le taux est de 33 1/3, mais qui est calculée sur une base réduite. De plus, le bénéfice net, c'est-à-dire le boni de liquidation, est imposé à une retenue à la source de 25 %, taux qui peut être supprimé ou réduit en cas de traité fiscal.

La taxe de 15 % est libératoire de tous ces impôts exigibles à raison de la liquidation. Toutefois, dans certains cas, si l'acquisition de l'immeuble a été faite récemment, la liquidation de droit commun peut apparaître plus avantageuse tant au niveau de l'impôt sur les sociétés qu'au niveau des droits d'enregistrement par rapport à l'option pour la taxe forfaitaire de 15 %.

Cette taxe amnistie aussi les personnes morales de toute imposition éventuellement exigible au titre de la période antérieure, à condition qu'aucune vérification fiscale n'ait été engagée avant le 19 octobre 1982.

Conclusion :

Le nouveau régime fiscal, qui peut paraître plus sévère que l'ancien, est en fait beaucoup plus simple. Il correspond à la volonté des États de connaître le véritable bénéficiaire des investissements immobiliers sur leur territoire. Une réglementation similaire existe d'ailleurs aux États-Unis.

Les résidents étrangers pourront donc continuer à investir en France dans l'immobilier tout en bénéficiant des conventions fiscales internationales, soit en vue de la location, soit en vue de leur usage personnel.

Aucun problème ne devrait se poser à condition, bien entendu, qu'ils informent l'Administration française de leur acquisition, de l'identité des actionnaires des sociétés étrangères et des cessions.

En fait, pour le futur, la meilleure solution pour ces résidents étrangers serait d'investir en France comme le font les Français, soit directement, soit sous la forme de sociétés civiles françaises par exemple.

Pour ce qui concerne les investissements déjà effectués, sous couvert de sociétés étrangères, ces sociétés ont le choix entre la taxe libératoire de 15 % ou la dissolution pure et simple.

En ce qui concerne les résidents suisses, la taxe patrimoniale semble s'appliquer pour les sociétés suisses propriétaires d'immeubles en France. Cependant, il est fort probable qu'une disposition évitant cet impôt soit incluse dans la convention fiscale, à condition toutefois que l'Administration française puisse connaître l'identité des action-

naires de la société propriétaire dans le but de vérifier, avec l'assistance des autorités fiscales suisses, si ces actionnaires possèdent bien la qualité de « résident suisse » au sens de la convention.

Liste des pays avec lesquels la France a conclu une convention fiscale, actuellement en vigueur comportant une clause d'assistance administrative en vue de la lutte contre la fraude et l'évasion fiscales.

Algérie	Italie
Rép. féd. d'Allemagne	Japon
Argentine	Liban
Australie	Madagascar
Autriche	Malaisie
Belgique	Malawi
Bénin	Mali
Brésil	Malte
Cameroun	Maroc
Canada	Mauritanie
République centrafricaine	Monaco
Comores	Niger
Congo	Norvège
Corée	Nouvelle-Zélande
Côte d'Ivoire	Pakistan
Danemark	Pays-Bas
Espagne	Philippines
États-Unis	Pologne
Finlande	Portugal
Gabon	Roumanie
Grèce	Royaume-Uni
Haute-Volta	Sénégal
Hongrie	Singapour
Inde	Suède
Indonésie	Tchécoslovaquie
Iran	Thaïlande
Irlande	Togo
Israël	Tunisie
	Yougoslavie
	Zambie
	Zimbabwe

la combe

TRANSPORTS INTERNATIONAUX

LYON

Z.I. de Tharabie-St Quentin Fallavier
38290 LA VERPILLIÈRE
Tél. (74) 94.57.42

BELLEGARDE

51, av. St Exupéry
01202
Tél. (50) 48.01.05

PARIS

Centre Routier International. Bat. D. 89
93350 AÉROPORT DU BOURGET
Tél. (1) 837.60.27