

<b>Zeitschrift:</b>	Revue économique franco-suisse
<b>Herausgeber:</b>	Chambre de commerce suisse en France
<b>Band:</b>	73 (1993)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	Aménagement de la taxe forfaitaire de 3% sur la valeur des immeubles détenus en France par une personne morale étrangère
<b>Autor:</b>	Michaud, Patrick
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-886487">https://doi.org/10.5169/seals-886487</a>

### 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:** 09.01.2026

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

# Aménagement de la taxe forfaitaire de 3 % sur la valeur des immeubles détenus en France par une personne morale étrangère

*Nouvelles dispositions  
Art. 29 de la loi de finances pour 1993*

Patrick Michaud, Avocat au Barreau de Paris,  
membre du Conseil de l'Ordre,  
Cabinet Serra Michaud & Associés, Paris

L'article 29 de la loi de finances pour 1993 a prévu plusieurs modifications de la taxe de 3 % ce qui permettrait en principe aux sociétés suisses possédant des immeubles en France d'échapper à la taxe si les nouvelles conditions légales sont remplies.

Texte des modifications (cf. *in fine* le nouveau texte) :

I - Les deux premiers alinéas de l'article 990 D du code général des impôts sont remplacés par l'alinéa suivant :

« Les personnes morales 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 ».

II - A l'article 990 E du code général des impôts :

- Au 3°, les mots « étrangers » et « étrangères » sont supprimés.
- Les 3° et 4° deviennent respectivement 5° et 6°.
- Sont insérés les 3° et 4° suivants :

3° aux personnes morales qui ont leur siège de direction effective en France et aux autres personnes morales qui, en vertu d'un traité, ne doivent

pas être soumises à une imposition plus lourde, lorsqu'elles communiquent chaque année, ou prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation et la consistance des immeubles possédés au 1<sup>er</sup> janvier, l'identité et l'adresse de leurs actionnaires, associés ou autres membres, le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux et la justification de leur résidence fiscale. L'engagement est pris à la date de l'acquisition par la personne morale du bien ou droit immobilier ou de la participation visés à l'article 990 D ou, pour les biens, droits ou participations déjà possédés au 1<sup>er</sup> janvier 1993, au plus tard le 15 mai 1993 ;

4° aux sociétés dont les actions sont inscrites à la cote officielle ou à celle du second marché d'une bourse française ou d'une bourse étrangère régie par des règles analogues.

III - A la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 990 F du code général des impôts, les mots « ou du 3° » sont ajoutés après les mots « en application du 2° ».

IV - Il est inséré après la premier alinéa de l'article 990 F du code général des impôts un alinéa ainsi rédigé :

« La personne morale qui, faute d'avoir respecté l'engagement prévu

au 3° de l'article 990 E, est entrée dans le champ d'application de la taxe prévue à l'article 990 D, peut s'en exonérer à compter de l'année où elle communique à l'administration fiscale les informations mentionnées audit 3° et prend un nouvel engagement de les lui communiquer ultérieurement sur sa demande ».

V - Un décret précise en tant que de besoin les conditions d'application des I à V.

VI - L'article 797 A du code général des impôts est abrogé.

## A - LE RÉGIME ANCIEN DE LA TAXE

La taxe de 3 % est due par les personnes morales dont le siège est situé hors de France et dont les actifs immobiliers en France représentent plus de 50 % des actifs français.

Il s'agit d'une taxe annuelle qui est assise sur la valeur vénale brute des immeubles situés en France. Plusieurs cas d'exonération sont prévus. Ainsi la taxe n'est pas due :

- lorsque les sociétés ne sont pas à prépondérance immobilière en France (art. 990 E 1° du code général des impôts) ;
- ou lorsque étant à prépondérance immobilière en France, elles ont leur siège dans un Etat ou territoire lié à la France par une convention d'assistance administrative et souscrivent une déclaration annuelle qui indique notamment l'identité des associés et la répartition du capital entre eux (art. 990 E - 2 ° du code général des impôts).

La taxe de 3 % est en fait une taxe qui a pour objet de compenser forfaitairement les impôts de droit commun (IFS, droits de mutation, plus-values...) auxquels échappent les associés qui, par l'intermédiaire de sociétés-écrans, préservent leur anonymat.

Son acquittement emporte donc logiquement des conséquences sur ces impôts : il libère les associés non-résidents de l'ISF et des droits de

# La clé de la performance



Pesant un kilo et demi et sculptée dans du bronze massif, la clé du portail monumental du temple d'Augusta Raurica, dans la région de Bâle, symbolisait la puissance de l'Empire Romain.

Dans un monde en constante mutation, la sécurité est une valeur particulièrement recherchée. Or cette sécurité, la Société de Banque Suisse vous l'offre. Ses spécialistes vous disent comment préserver votre patrimoine des risques en vous prodigant des recommandations fondées sur des analyses financières actualisées en permanence.

Leur faire confiance, c'est confier vos investissements à une banque disposant de vastes ressources financières, de fonds propres très importants, d'une marge brute d'autofinance-ment confortable et d'un réseau de relations internationales étendu. Notre volonté est de mettre notre savoir-faire au service de vos ambitions: vous pouvez compter sur nous.

Appelez-nous, à Bâle au 41 61 288 2020; à Francfort au 49 69 71 4010; à Genève au 41 22 375 7575; à Londres au 44 71 711 4000; à Luxembourg au 352 45 20 301; à Paris au 33 1 44 34 8000 ; à Zurich au 41 1 223 1111, ou dans plus de 50 villes du monde entier.



The key Swiss bank

mutation à titre gratuit sur leurs droits sociaux (*art. 797 A du code général des impôts*).

Les dispositions actuelles de l'article 990 D du code général des impôts sont issues de l'article 105-I-1 de la loi de finances pour 1990 (loi n° 89-935 du 29 décembre 1989), article résultant d'un amendement du gouvernement introduit en nouvelle lecture. Elles avaient pour objet de compléter le précédent dispositif institué en 1983 et privé d'effet par un arrêt du 28 février 1989 (*Cass. com, 28 février 1989, n° 328*) de la Cour de cassation.

Dans cet arrêt, la Cour avait fondé sa décision sur la clause de non-discrimination contenue dans la convention fiscale franco-suisse du 9 septembre 1966. Elle avait ainsi estimé que la distinction selon la résidence opérée par la première version de l'article 990 D du code général des impôts entraînait une discrimination selon la nationalité. En fait, la Cour de cassation n'avait pas porté une appréciation au fond sur les critères de nationalité : elle s'était en l'espèce bornée à constater que les sociétés françaises et suisses détenant des immeubles en France se trouvaient dans une situation identique en fait et en droit. Par conséquent, dès lors, un traitement différencié fondé sur le seul critère de nationalité ne pouvait être admis puisque la convention franco-suisse exclut ce type de discrimination.

Cette interprétation complexe découlait néanmoins de la notion même de clause de non-discrimination contenue dans les conventions de double imposition. Ainsi, le Comité des affaires fiscales de l'OCDE a admis que ces clauses n'interdisent pas de traiter différemment résidents et non-résidents si les personnes ne se trouvent pas dans la même situation. Ce que ces mêmes clauses interdisent en revanche, c'est de fonder la discrimination sur le seul critère de nationalité. De ce point de vue, la décision de la Cour était cohérente.

En 1989, le gouvernement a tenté de contrer cette jurisprudence en modifiant le critère de rattachement national, c'est-à-dire en faisant référence au siège de « direction effective », situé hors de France. Ces dispositions avaient en outre une portée interprétative.

La Cour de cassation a, une nouvelle fois, en décembre 1990, battu en brèche ces nouvelles dispositions.

En fait, la Cour a simplement maintenu son argumentation en reprenant les attendus déjà formulés en 1989 :

*« Attendu, d'abord, que le critère retenu par l'article 990 D du code général des impôts, pour délimiter son champ d'application, fondé sur la situation hors de France du siège des sociétés ne se distingue pas de la nationalité telle que définie par l'article 26 de la convention franco-suisse du 9 septembre 1966 ; attendu, ensuite, que des sociétés françaises et suisses possédant des immeubles en France se trouvent dans la même situation au sens de l'article 26 de la convention franco-suisse, la localisation de leurs sièges en France pour les unes et en Suisse pour les autres, donc leurs nationalités différentes étant sans influence ».*

En fait, force est de constater que cette nouvelle jurisprudence était inévitable. En 1989, le législateur n'a pas bien appréhendé les arguments soutenant l'arrêt de février 1989 précité.

Ainsi qu'on l'a vu plus haut, la Cour de cassation ne se fonde pas sur une appréciation du critère de nationalité mais sur celle de la notion de clause de non-discrimination : elle confirme que dans la mesure où des sociétés sont dans une même situation de droit et de fait, le critère de la nationalité ne peut seul justifier du traitement différent.

Face à cette argumentation, la réponse législative était en fait inadaptée.

L'administration a d'ailleurs dû se rallier à la position de la Cour de cassation. Applicable en principe au seul cas des relations franco-suisses, la jurisprudence a été peu à peu étendue à l'ensemble des conventions fiscales.

La situation ainsi créée n'était évidemment pas satisfaisante pour le ministère des finances, pour au moins trois raisons.

La première tenait au rendement budgétaire de la taxe de 3 %. S'il s'élevait à 109 millions de francs en 1987 (droits payés spontanément), il ne représentait plus que 74,6 millions de francs en 1991, en dépit d'une évolution du marché immobilier nettement favorable. Les sociétés suisses représenteraient, à elles seules, environ 40 % des personnes placées dans le champ de la taxe.

Ensuite, la jurisprudence de la Cour avait un impact budgétaire indirect potentiel beaucoup plus large : la disparition de l'outil dissuasif que constitue la taxe de 3 % est de nature à faciliter la fraude aux droits de succession et de donation, à l'ISF et à l'imposition des plus-values, grâce à l'utilisation de sociétés-écrans dont les associés, pourtant résidents français, ne peuvent être identifiés.

Enfin, l'application de la taxe de 3 % créait parmi les résidents une inégalité de traitement choquante entre les contribuables qui appliquent la loi et ceux qui pratiquent l'évasion fiscale par le truchement de sociétés-écrans.

C'est pourquoi le gouvernement avait plusieurs fois annoncé son intention de modifier les dispositions de l'article 990 D précité, afin de les rendre opératoires.

La solution était cependant difficile à élaborer. Compte tenu des principes posés par la jurisprudence, la seule réponse consistait en fait à assujettir à la taxe toutes les sociétés

## Taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales n'y ayant pas leur siège social

### Art. 990 D.

« Les personnes morales 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 ».

Est réputée posséder des biens ou droits immobiliers en France par personne interposée, toute personne morale qui détient une participation, quelles qu'en soient la forme et la quotité, dans une personne morale qui est propriétaire de ces biens ou droits ou détentrice d'une participation dans une troisième personne morale, elle-même propriétaire des biens ou droits interposée dans la chaîne des participations. Cette disposition s'applique quel que soit le nombre des personnes morales interposées.

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

1°) Aux personnes morales dont les actifs immobiliers, au sens de l'article 990 D, situés en France, représentent moins de 50 % des actifs français. Pour l'application de cette disposition, ne sont pas inclus dans les actifs immobiliers les actifs que les personnes morales visées à l'article 990 D ou les personnes interposées affectent à leur propre activité professionnelle autre qu'immobilière.

2°) Aux personnes morales qui, ayant leur siège 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, 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 de leurs associés à la même date ainsi que le nombre des actions ou parts détenues par chacun d'eux.

3°) Aux personnes morales qui ont leur siège de direction effective en France et aux autres personnes morales qui, en vertu d'un traité, ne doivent pas être soumises à une imposition plus lourde, lorsqu'elles communiquent chaque année, ou prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation et la consistance des immeubles possédés au 1<sup>er</sup> janvier, l'identité et l'adresse de leurs actionnaires, associés ou autres membres, le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux et la justification de leur résidence fiscale. L'engagement est pris à la date de l'acquisition par la personne morale du bien ou droit immobilier ou de la participation visés à l'article 990 D ou, pour les biens, droits ou participations déjà possédés au 1<sup>er</sup> janvier 1993, au plus tard le 15 mai 1993.

4°) Aux sociétés dont les actions sont inscrites à la cote officielle ou à celle du second marché d'une bourse française ou d'une bourse étrangère régie par des règles analogues.

5°) Aux organisations internationales, aux Etats souverains et aux institutions publiques.

6°) 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.

Art. 990 F. - La taxe est due à raison des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, à l'exception des biens régulièrement inscrits dans les stocks des personnes morales qui exercent la profession de marchand de biens ou de promoteur-contracteur. Lorsqu'il existe une chaîne de participations, la taxe est due par le ou les personnes morales qui, dans cette chaîne, sont les plus proches des immeubles ou droits immobiliers et qui ne sont pas exonérées en application du 2° de l'article 990 E ou du 3°. Toute personne morale interposée entre le ou les débiteurs de la taxe et les immeubles ou droits immobiliers est solidairement responsable du paiement de cette taxe.

« La personne morale qui, faute d'avoir respecté l'engagement prévu au 3° de l'article 990 E, est entrée dans le champ d'application de la taxe prévue à l'article 990 D, peut s'en exonérer à compter de l'année où elle communique à l'administration fiscale les informations mentionnées au 3° et prend un nouvel engagement de les lui communiquer ultérieurement sur sa demande ».

Les redevables doivent déclarer au plus tard le 15 mai de chaque année, la situation, 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 arrêté du ministre chargé du budget (*voir annexe IV, art. 121 K ter*).

La taxe est recouvrée selon les règles et sous les sanctions et garanties applicables aux droits d'enregistrement. Sont également applicables à la taxe les dispositions de l'article 223 *quinquies A*.

En cas de cession de l'immeuble, le représentant visé au 1 de l'article 244bis A est responsable du paiement de la taxe restant due à cette date.

Art. 990 G. - La taxe prévue à l'article 990 D n'est pas déductible pour l'assiette de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

qu'elles soient françaises ou étrangères, puis à en exonérer certaines au vu de critères prédéterminés ne mettant pas en cause la nationalité.

#### B - LES DISPOSITIONS NOUVELLES

Le régime antérieur est modifié en tenant notamment compte de la jurisprudence de la Cour de cassation. Toute solution se devait d'éviter deux écueils :

- créer une discrimination contraire aux conventions comportant une clause de non-discrimination ;
- être une source de lourdeur pour les sociétés françaises et pour l'administration.

Pour ce faire, le dispositif voté est le suivant :

- la taxe de 3 % devient applicable indifféremment, en droit, aux sociétés françaises et aux sociétés étrangères ;
- sont exonérées de la taxe les sociétés françaises et les sociétés ressortissant d'Etats ayant conclu des conventions fiscales avec la France et qui s'engagent à communiquer à l'administration certaines informations sur leurs actionnaires et ce dès l'acquisition de l'immeuble.

A contrario, les sociétés ressortissant d'Etats non signataires de telles conventions fiscales ne peuvent être exonérées et restent soumises de plein droit, à la taxe de 3 %.

Le principe de base du présent article est respecté puisque l'obligation déclarative pèse à la fois sur les sociétés françaises et sur les sociétés « étrangères », couvertes par une convention fiscale. S'agissant des sociétés françaises, l'obligation serait nécessairement allégée puisque, dans les faits, elles s'acquittent déjà d'obligations déclaratives permettant de mettre en évidence les informations demandées.

En outre, il est prévu d'éviter de faire souscrire des déclarations annuelles par l'ensemble des sociétés se trouvant dans le champ d'application de la taxe en exigeant seulement de

leur part, si elles ne remplissent pas déjà une déclaration en application des textes existants (ce qui est le cas de la plupart des sociétés civiles immobilières), un engagement unique, qui serait pris une fois pour toutes et n'aurait pas à être renouvelé ensuite.

L'engagement devra être souscrit, sans formalité particulière, au plus tard le 15 mai 1993 pour les biens, droits immobiliers ou participations déjà possédés au 1<sup>er</sup> janvier 1993, ou pour lesdits biens, droits ou participations acquis postérieurement par la personne morale, à la date de cette acquisition.

Seront également exonérées, les sociétés cotées sur une bourse française ou sur une grande bourse étrangère. En effet, ces sociétés ne peuvent en principe être utilisées par des résidents de France dans un but d'évasion fiscale en raison de la diffusion de leur actionnariat. Jusqu'à présent, l'exonération était accordée dans certains cas en application d'une réponse ministérielle (Cf. *Questions Sénat, 12 mai 1983, Réponse à M. Jacques Braconnier, n° 11085*).

Le nouveau texte confère donc à cette doctrine une portée générale et une valeur législative ; il convient toutefois de souligner que les sociétés inscrites au Hors Cote ne pourront plus bénéficier de l'exonération.

Enfin, le nouveau texte supprime le dispositif prévu par l'article 797 A du code général des impôts. Ce texte permettait à une personne morale assujettie à la taxe de 3 % de faire bénéficier ses associés ou actionnaires d'une exonération totale des droits de mutation à titre gratuit. Outre que la différence de traitement entre résidents et non-résidents ne paraît guère fondée, le risque de double imposition auquel entendait répondre ce texte est désormais très théorique dans le nouveau dispositif prévu pour la taxe de 3 %. En revanche, son maintien en vigueur aurait pu être source d'évasion fiscale. En effet,

l'ancien texte ne prévoyait aucune durée minimale d'assujettissement à la taxe. Il suffisait donc de ne pas remplir, à un moment donné, les conditions d'exonération, pour être assujetti de plein droit à la taxe et bénéficier dès lors des exonérations prévues à l'article 797 A précité.

#### C - ENTRÉE EN VIGUEUR DU DISPOSITIF

L'engagement prévu par le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 990 E devant être pris avant le 15 mai 1993 pour les biens, actions, parts ou droits déjà possédés au 1<sup>er</sup> janvier 1993, la taxe pourra être due :

- soit le 15 mai 1993 (2<sup>e</sup> alinéa de l'article 990 F), pour les sociétés qui n'auront pas souscrit l'engagement ;
- soit postérieurement au 15 mai, mais au cours de l'année 1993, pour les sociétés qui auraient souscrit l'engagement mais n'auraient pas répondu à une demande de l'administration formulée assez tôt dans l'année.

Pour les sociétés suisses possédant des immeubles en France, le nouveau texte leur permet d'être exonérées de la taxe de 3 % dès lors qu'elles remplissent les déclarations d'information concernant notamment l'identité de leurs actionnaires, c'est-à-dire que les sociétés dont l'actionnariat est au « porteur » seront en principe soumises à la taxe.

**Le texte voté par le Parlement français soulève de nombreuses questions auxquelles il ne peut être répondu immédiatement ; en particulier :**

- quel sera le régime des sociétés étrangères suisses ou autres dont les actions sont au porteur ?
- le texte est-il toujours compatible avec les articles des conventions fiscales internationales définissant les règles d'échange de renseignements entre les administrations ou l'égalité de traitement entre résident ?

**Il s'agit de questions importantes, notamment pour les sociétés suisses, que l'administration ou la jurisprudence devra résoudre.**