

**IMMOBILIER – CONSTRUCTION**  
**ASSURANCE**  
**PREVOYANCE – SANTE**  
**INGENIERIE FINANCIERE**  
**CASH MANAGEMENT**

Groupe FINANCIERE MAUBOURG  
Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris  
Tél. 01 42 85 80 00  
www.maubourg-entreprise.fr  
info@maubourg-entreprise.fr

## **Avez-vous oublié de payer la taxe de 3 % sur la valeur vénale des immeubles (TVVI) ?**



Du fait d'un nombre important de cas d'exonérations et d'exclusions, la taxe sur la valeur vénale des immeubles (TVVI) est peu connue du contribuable. Qui en est redevable et quels sont les cas d'exclusion / d'exonération ?

La taxe concerne **en principe toutes les sociétés** (de capitaux, de personnes, civiles, etc.), qui directement ou indirectement (par société interposée) possèdent des immeubles (bâtis ou non bâtis) ou droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, droit d'usage, etc.) en France au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

**Les sociétés civiles immobilières (SCI) patrimoniales sont donc particulièrement concernées par cette taxe.**

Les contribuables concernés doivent compléter la déclaration n° 2746-SD avant le 15 mai de chaque année et l'accompagner de son paiement.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182  
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07005216

Conseil en Investissements Financiers enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris  
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et  
Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

## **Immeubles exclus de la base d'imposition**

Certains immeubles sont exclus de l'assiette de la taxe :

- Des actifs immobiliers que la société (ou une société interposée) affecte à sa propre activité professionnelle (ou à l'activité professionnelle d'une société avec laquelle elle a des liens de dépendance) ;
- Des immeubles des marchands de biens et des promoteurs immobiliers.**2.2.**

## **Sociétés exonérées**

### **Sociétés non considérées comme à prépondérance immobilière**

La société dont les actifs immobiliers situés en France représentent moins de 50 % des actifs français (détenus directement ou indirectement) n'est pas soumise à la taxe de 3 %.

### **Exonérations liées au lieu de situation du siège**

La société qui a son siège en France, dans un État de l'UE, ou dans un Etat ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, peut être exonérée de cette taxe si :

- Ses actifs immobiliers sont de faible valeur ;
- Elle communique chaque année à l'administration fiscale certains renseignements en déposant une déclaration n° 2746 ;
- Elle prend l'engagement de communiquer à l'administration fiscale certains renseignements quand cette dernière les lui demande.

Le siège s'entend comme le siège de direction effective.

### **Sociétés détenant des actifs immobiliers de faible valeur**

La société qui détient (directement ou indirectement) une quote-part d'immeubles situés en France inférieure à 100 000 € ou à 5 % de la valeur vénale desdits biens ou droits est exonérée de la taxe.

Les seuils ont un caractère alternatif. Ainsi, tout investissement dont la valeur est en deçà de l'un ou l'autre de ces seuils peut donner lieu à une exonération de la taxe de 3 %.

L'administration fiscale apprécie ces seuils pour chaque bien.

### **Sociétés qui communiquent certains renseignements**

Les sociétés peuvent bénéficier d'une exonération totale de la taxe, si elles remplissent l'une des conditions suivantes :

- Soit communiquer chaque année à l'administration fiscale certains renseignements ;

- Soit prendre et respecter l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, un certain nombre de renseignements.

#### *Sociétés qui communiquent annuellement*

La société communique chaque année les informations suivantes à l'administration fiscale :

- concernant ses biens immobiliers : leur situation, leur consistance et leur valorisation ;
- concernant la composition de son actionariat : l'identité, l'adresse et le nombre de titres détenus par chaque actionnaire/associé détenant plus de 1 % des titres.

À ce titre, la société doit déposer la déclaration n° 2746 (CERFA n° 11109) avant le 15 mai de chaque année.

#### *Sociétés qui prennent l'engagement de communiquer, sur demande*

La société peut, dans un délai de 2 mois suivant la date d'acquisition du bien, prendre l'engagement de communiquer à l'administration fiscale les informations précitées, lorsque cette dernière les lui demande.

Modalités de l'engagement	
Forme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• établi sur l'honneur ;</li> <li>• signé par un représentant de la société (comme le gérant)</li> </ul>
Sociétés qui ont leur siège en France, sociétés qui exercent leur activité dans un ou plusieurs établissements en France	L'engagement est à déposer au Service des Impôts des Entreprises du lieu du principal établissement
Sociétés relevant de la Direction des Grandes Entreprises	L'engagement est à déposer auprès de cette direction, sise 6-8 rue Courtois – 93505 PANTIN Cedex

#### **Non-respect des déclarations (ou de l'engagement)**

Les contribuables qui peuvent bénéficier d'une exonération de taxe, mais qui n'ont pas souscrit les déclarations (ou pris l'engagement) doivent être mis en demeure par l'administration fiscale de régulariser leur situation dans les 30 jours.

#### *Le contribuable remplit ses obligations dans le délai des 30 jours*

Le paiement de la taxe n'est pas exigé et aucune sanction n'est appliquée. Cette mesure de tolérance ne s'applique qu'à la première demande de régularisation et pour l'ensemble des années non prescrites.

### *Le contribuable ne remplit pas ses obligations dans le délai des 30 jours*

Passé le délai de 30 jours, l'administration fiscale estime que les conditions d'exonération de la taxe ne sont plus réunies et que la taxe de 3 % est due.

### *Le contribuable souscrit des déclarations incomplètes ou erronées*

La mesure de tolérance ne s'applique pas au contribuable qui souscrit des déclarations incomplètes ou erronées. Le contribuable ne pourra bénéficier que d'une réduction des intérêts de retard de 50 % en cas de régularisation spontanée ou de 30 % en cas de régularisation en cours de contrôle.

## **Déductibilité de la taxe et jouissance d'un immeuble imposé**

La taxe n'est pas déductible pour l'assiette de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

Lorsqu'une société assujettie à la taxe de 3 % laisse gratuitement la jouissance d'un immeuble à un ou plusieurs actionnaires/associés, la valeur nette de l'avantage en nature retiré n'est pas prise en compte pour la détermination des résultats de la société.

La valeur nette de cet avantage ne constitue pas un revenu distribué et n'est pas soumise à l'impôt entre les mains du bénéficiaire.

L'attribution de la jouissance gratuite des immeubles soumis à la taxe à un ou plusieurs actionnaires/associés personnes physiques sera indiquée dans la déclaration n° 2746.

## **Pour prendre contact avec nos experts financiers :**

☎ + 33 1 42 86 80 00

✉ [info@maubourg-entreprise.fr](mailto:info@maubourg-entreprise.fr)