



# TAX ALERT

## Renforcement des obligations déclaratives relatives à la taxe de 3% sur la valeur vénale des immeubles (TVVI)

La taxe annuelle de 3% sur la valeur vénale des immeubles frappe en principe toutes les entités juridiques françaises ou étrangères, qui, directement ou par entité interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles en France ou des droits réels portant sur ces biens (article 990 D du Code Général des Impôts – « CGI »).

1. Préalablement à la loi n°2026-534 du 25 juin 2026 relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales, ces entités devaient, pour bénéficier de l'exonération de la taxe de 3% :

- prendre, dans les deux mois suivant la date d'acquisition de l'immeuble ou du droit réel, l'engagement de communiquer à l'administration, sur sa demande, certaines informations concernant le ou les immeubles et les actionnaires, associés ou autres membres détenant plus de 1% des actions, parts ou autres droits (article 990 E, 3°-d du CGI) ; **ou**
- souscrire chaque année, par voie électronique, une déclaration n° 2746-SD (article 990 E, 3°-e du CGI), au plus tard le 15 mai de chaque année d'imposition.

Les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés qui souscrivent chaque année une déclaration n°2072-SD (sociétés immobilières de location) ou une déclaration n° 2038-SD (sociétés de multipropriété) n'ont pas à produire cet engagement ou à déposer de déclaration n°2746-SD (BOI-PAT-TPC-20-20 n° 380). De même, lorsque la SCI a opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, elle n'est pas tenue de produire cet engagement ou de souscrire une déclaration n°2746-SD (BOI précité).

2. L'article 102 de la loi n°2026-534 du 25 juin 2026 (publiée au Journal officiel le 26 juin 2026) supprime la possibilité pour ces entités de prendre un engagement de communiquer en application de l'article 990 E, 3°-d du CGI.

**Dès lors, toutes les entités juridiques françaises ou étrangères entrant dans le champ d'application de la TVVI sont tenues de souscrire une déclaration n°2746-SD, au plus tard au 15 mai de chaque année. Cette nouvelle disposition prendra donc effet pour les déclarations à souscrire en 2027.**

De plus, aux termes du même article, **les entités sans établissement stable en France sont désormais tenues de désigner un représentant fiscal** dans la déclaration n°2746-SD.

En l'absence de commentaire administratif contraire, cette réforme semble écarter la tolérance administrative de la réponse ministérielle Loncle du 13 mars 2000, reprise au BOFIP, précisant que les contribuables qui peuvent bénéficier d'une exonération de taxe de 3% (en application de l'article 990 E, 3°-d et e du CGI) mais n'ayant pas souscrit les déclarations n° 2746-SD, doivent être mis en demeure par l'administration de régulariser leur situation dans les trente jours.

Ce durcissement s'inscrit dans la lignée de la réponse ministérielle Masson du 7 mars 2023, qui avait restreint ce bénéfice du droit à l'erreur aux seuls contribuables de bonne foi.

*Le cabinet La Tour International reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire que vous pourriez souhaiter obtenir.*

**Benoît Philippart**

Avocat Associé

benoit.philippart@latourinternational.com

+33 1 42 25 78 92 / +33 6 30 74 27 35

**Nicolas Cys**

Avocat Associé

Nicolas.cys@latourinternational.com

+33 1 42 25 78 84 / +33 6 87 44 81 68



AARPI inscrite au Barreau de Paris - Toque B0190 – 49 rue de Lisbonne 75008 Paris

N°TVA intracommunautaire : FR85 789352333 - SIRET : 789 352 333 00023

Tél. +33 1 42 25 78 88 Fax. +33 1 42 25 78 87 www.latourinternational.com