AIDE EN LIGNE – DÉCLARATION 2746-SD

INFORMATIONS GÉNÉRALES

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE

La taxe de 3 % sur la valeur vénale des immeubles détenus en France (TVVI) vise toutes les personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables (entités juridiques) françaises et étrangères dotées ou non de la personnalité morale, qui détiennent des immeubles ou des droits réels immobiliers situés en France au 1er janvier de l'année d'imposition, directement ou par personne interposée.

LES CAS D'EXONÉRATIONS

1. Cas d'exonérations ne nécessitant pas la souscription du formulaire n° 2746-SD

La taxe n'est pas applicable aux :

- organisations internationales, aux États souverains, à leurs subdivisions politiques et territoriales et aux entités juridiques qu'ils contrôlent majoritairement ;
- entités juridiques qui ne peuvent pas être considérées comme à prépondérance immobilière, c'est-à-dire dont les actifs immobiliers situés en France, représentent moins de 50 % des actifs français détenus directement ou indirectement ;
- entités juridiques dont les actions, parts et autres droits font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé, ainsi qu'aux personnes morales dont ces entités détiennent directement ou indirectement la totalité du capital social ;
- entités juridiques qui ont leur siège en France, dans un État membre de l'Union européenne, 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 ou dans un État ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France, et :
    - qui détiennent directement ou indirectement une quote-part d'immeubles situés en France ou des droits réels portant sur ces biens dont la valeur vénale est inférieure à 100 000 € ou à 5 % de la valeur vénale desdits biens ou autres droits ;
    - ou qui sont instituées pour la gestion des régimes de retraite ou qui sont reconnues d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée, et dont l'activité ou le financement justifie la propriété d'immeubles ou de droits immobiliers ;
    - ou qui prennent la forme de FPI ou de SPPICAV, ou d'entités juridiques soumises à une réglementation équivalente, sous réserve de ne pas être constituées sous la forme d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (c) du 3° de l'article 990 E du CGI ;
    - ou qui communiquent chaque année ou prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation, la consistance et la valeur des immeubles détenus au 1er janvier ainsi que l'identité, l'adresse et le nombre de parts détenues par l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres détenant plus de 1 % des actions, en application du d) du 3° de l'article 990 E du CGI.

Les personnes morales qui déposent une déclaration comportant les renseignements prévus au d) du 3° de l'article 990 E du CGI (cf. alinéa précédent) sont dispensées de déposer un formulaire

n° 2746-SD. Tel est le cas des personnes morales qui déposent chaque année une déclaration n° 2038 ou n° 2072.

2. Cas d'exonérations nécessitant la souscription du formulaire n° 2746-SD

Les entités juridiques visées par la taxe et dont le siège est situé en France, dans un État membre de l'Union européenne ou 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 ou dans un État ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France, peuvent également bénéficier d'une exonération de la taxe, en application du e) du 3° de l'article 990 E du CGI lorsqu'elles souscrivent spontanément chaque année la déclaration n° 2746-SD au plus tard le 15 mai.

Cette exonération est accordée au prorata du nombre d'actions, parts ou autres droits détenus au 1er janvier par des actionnaires, associés ou autres membres dont l'identité et l'adresse auront été déclarées sur le formulaire n° 2746-SD.

Il est précisé que l'entité juridique qui souscrit le formulaire n° 2746-SD :

- est dispensée de déclarer les actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent moins de 1 % des actions, parts ou autres droits ;
- est dispensée de déclarer les biens ou droits immobiliers dont la valeur vénale est inférieure aux seuils fixés au a) du 3° de l'article 990 E du CGI (100 000 € ou 5 % de la valeur vénale du bien) en cas de détention directe ou indirecte d'une pluralité de biens immobiliers.

LES MODALITÉS DE DÉCLARATION ET DE PAIEMENT

L'article 76 de la loi de finances rectificative pour 2017, codifié au XII de l'article 1649 quater B quater du CGI, rend obligatoire la télédéclaration du formulaire n° 2746-SD et de l'acte d'engagement prévus respectivement aux e) et d) du 3° de l'article 990 E du CGI.

La télétransmission des paiements associés aux déclarations n° 2746-SD est également obligatoire.

Cette obligation entre en vigueur pour les impositions dues à raison des immeubles détenus à compter du 1er janvier 2021.

La déclaration n° 2746-SD doit être souscrite chaque année, au plus tard le 15 mai, par les entités juridiques redevables de la taxe, ainsi que par les entités juridiques exonérées en application des d) et e) du 3° de l'article 990 E du CGI.

Télétransmission des engagements prévus au e) du 3° de l'article 990 E du CGI :

À compter du 1er janvier 2021, tout nouvel acte d'engagement pris par les entités juridiques doit être télédéclaré. Le formulaire n° 2746-SD est adapté pour permettre la télédéclaration de l'acte d'engagement.

La téléprocédure est mise en œuvre en service en ligne (mode EFI – échange de formulaire informatisé), accessible sur internet. L'entreprise saisit sur un serveur sécurisé les données à télétransmettre et signe électroniquement sa déclaration.

En service en ligne, le formulaire n° 2746-SD permet de déclarer jusqu'à 99 biens (cadre II) et/ou entités juridiques interposées (cadre IV).

En attendant la mise à disposition du service EDI (échanges de données informatisées) et si vous devez déclarer plus de 99 biens et/ou entités juridiques interposées, vous êtes invité à déposer la déclaration n° 2746-SD disponible sur le site impots.gouv.fr auprès de votre service gestionnaire au format papier.

LE SERVICE GESTIONNAIRE

À compter du 1er janvier 2021, le service compétent pour la gestion de la TVVI est le suivant :

– pour les entités qui ont leur siège en France, ou qui disposent d'un ou plusieurs établissements en France, le service gestionnaire demeure le service des impôts des entreprises (SIE) compétent pour le principal établissement en France ;

– pour les entités étrangères qui ne détiennent pas d'établissement en France, le service compétent pour recevoir leurs déclarations ou actes d'engagement est celui qui est également compétent pour gérer l'ensemble de leurs autres obligations fiscales, hors impositions locales ;

– les entités qui ne disposent pas d'établissement en France, et qui ne dépendent d'aucun SIE pour la gestion de leurs obligations fiscales, hors impôts locaux, relèvent du service des impôts des entreprises étrangères (SIEE) de la Direction des impôts des non-résidents (DINR) dès le premier immeuble détenu.

Les personnes morales visées à l'article 344-0 A de l'annexe III au CGI relèvent de la Direction des Grandes Entreprises pour le dépôt de leurs déclarations conformément au 10° de l'article 344-0 B de cette même annexe.

LES ARRONDIS FISCAUX

La base imposable et le montant de l'impôt sont arrondis à l'euro le plus proche. Les bases et cotisations inférieures à 0,50 euro sont négligées et celles supérieures ou égales à 0,50 euro sont comptées pour 1.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA TÉLÉDÉCLARATION

CADRE I – ÉLÉMENTS D'IDENTIFICATION

- **1. Adresse du siège social au 1er janvier de l'année déclarée** :
  – compléter la rubrique. Si celle-ci est déjà pré-remplie, vérifier les éléments indiqués et corriger si nécessaire.

- **2. La société a-t-elle déménagé son siège social au cours de l'année déclarée ?** :
  – cocher « Oui » si la société déclarante a déménagé son siège social au cours de l'année : les éléments de saisie de la nouvelle adresse du siège sont affichés ;
  – dans le cas contraire, cocher « Non ».

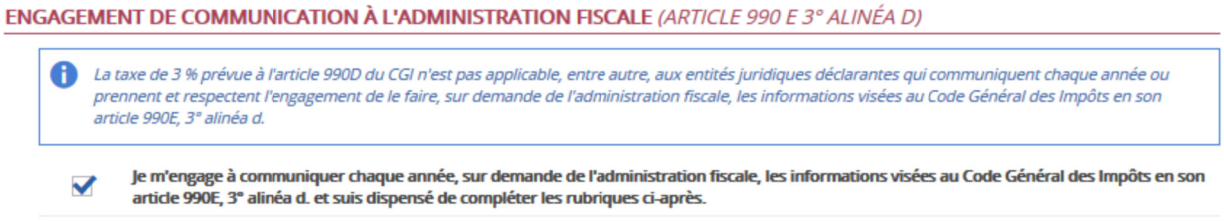
- **3. Informations relatives au principal établissement exploité en France** :
  – si la société déclarante dispose d'au moins un établissement en France, dans lequel elle

exerce une activité économique propre, renseigner le n° SIRET et les coordonnées de cet établissement. En cas de pluralité d'établissements, renseigner le n° SIRET et les coordonnées du principal établissement.

- **4. La société déclarante doit-elle désigner un représentant fiscal ?** :
  – dans l'affirmative, cocher « Oui » : les éléments de saisie des coordonnées du mandataire ou du représentant habilité à recevoir les communications selon les dispositions de l'article 223 quinquies A du CGI sont affichés ;
  – dans le cas contraire, cocher « Non ».

ENGAGEMENT DE COMMUNICATION À L'ADMINISTRATION FISCALE

- Engagement de communication à l'administration fiscale (alinéa d du 3° de l'article 990 E) :
  – cocher la case dédiée si la société déclarante entend souscrire l'engagement prévu au d) du 3° de l'article 990 E du CGI. **La société déclarante est alors dispensée de compléter la suite des rubriques du formulaire.**



CADRE II – DÉSIGNATION ET VALEUR DES BIENS

Le formulaire permet de déclarer jusqu'à 99 biens. Pour déclarer plus de 99 biens, se reporter ci-dessus au point « **MODALITÉS DE DÉCLARATION ET DE PAIEMENT** ».

- Cliquer sur la ligne « IMMEUBLE N° 1 » pour afficher la rubrique complète et commencer à renseigner le cadre II.

  - **Référence de l'immeuble** : attribuer à chaque bien déclaré une référence qui permette de distinguer les immeubles entre eux si plusieurs immeubles sont déclarés. Cette référence sera automatiquement reportée dans la liste déroulante proposée au sein du cadre IV (paragraphe 4.2).
  - **1. Adresse de l'immeuble** :
    - s'il s'agit d'immeubles bâtis, outre le département et la commune du lieu de situation, indiquer de façon très précise l'adresse du bien : numéro sur la voie publique, nature de cette voie (rue, avenue, boulevard…) et, le cas échéant, nom de la résidence, numéro du bâtiment, numéro de l'escalier, numéro de l'appartement ;
    - pour les immeubles non bâtis, préciser l'adresse ou le lieu-dit.
  - **2. Informations sur l'immeuble** :
    - Pour les immeubles bâtis, la nature du bien et la surface habitable sont renseignées :
      – sélectionner la nature du bien dans la liste déroulante. Sélectionner « AU | Autre

qualification » si la nature du bien détenu ne figure pas dans la liste déroulante ;
– pour déterminer le nombre de pièces (facultatif), ne retenir que les pièces principales ;
– la superficie habitable ou utile doit être exprimée en m².

- Pour les immeubles <u>non bâtis</u>, la nature du bien et la superficie totale doivent être renseignées :
  – sélectionner la nature du bien dans la liste déroulante ;
  – mentionner la superficie totale afférente à chaque article ;
  – sélectionner l'unité de surface dans la liste déroulante.

<u>Nature des biens déclarés :</u>

L'immeuble urbain s'entend de toute construction quelles que soient son affectation et sa situation géographique, qui ne fait pas partie intégrante d'une exploitation agricole, et des terrains qui constituent les dépendances de cette construction.
L'immeuble de rapport est un bien immobilier détenu en un seul bloc et destiné à la location.

- **3. Valeur vénale** : indiquer la valeur vénale du bien, exprimée en euros, appréciée au 1er janvier de l'année en cours, c'est-à-dire le prix auquel il aurait pu être négocié à cette date.

Remarques :
– lorsque les immeubles sont détenus par l'intermédiaire d'une entité juridique interposée, autre qu'une société immobilière visée à l'article 1655 *ter* du Code général des impôts, la valeur vénale des immeubles qui constitue l'assiette de la taxe doit être réduite au prorata des actions, parts ou autres droits détenus par l'entité juridique imposable dans le capital de l'entité juridique interposée ;
– lorsque les immeubles sont détenus sous couvert d'une société immobilière de copropriété (art.1655 *ter* précité), la taxe est assise sur la valeur vénale des locaux auxquels donnent vocation les actions ou parts possédées par l'entité juridique imposable.

- Pour ajouter un immeuble : cliquer sur le bouton « + Ajouter » (limite de 99 biens).

CADRE III – DÉSIGNATION DES TIERS DÉTENTEURS, DES ACTIONNAIRES, ASSOCIÉS OU AUTRES MEMBRES DES ENTITÉS JURIDIQUES

Ce cadre est destiné à déclarer l'identité et l'adresse de chaque actionnaire, associé ou autre membre détenant plus de 1 % des actions, parts ou autres droits dans la société déclarante, ainsi que le nombre de parts, actions ou droits détenus dans l'entité déclarante.

Pour plus de précisions sur le champ d'application de la TVVI lorsque les immeubles sont détenus par l'intermédiaire d'une entité juridique interposée, il convient de se reporter au paragraphe 50 du BOFiP Impôts BOI-PAT-TPC-10-30.

- Cliquer sur la ligne « TIERS DÉTENTEUR N° 1 » pour afficher la rubrique complète et commencer à renseigner le cadre III.

- **Nombre de parts ou actions détenues** : indiquer le nombre de parts, actions ou droits immobiliers détenus par le tiers détenteur dans l'entité déclarante (3 décimales admises).

- Pour ajouter un tiers détenteur : cliquer sur le bouton « + Ajouter » (limite de 99 tiers).

Pour plus de précisions sur les renseignements à fournir par les entités juridiques de type « fiducie », « trust » ou « fonds d'investissement », il convient de se reporter aux paragraphes 60 à 200 du BOFiP Impôts BOI-PAT-TPC-10-10.
S'agissant du cas particulier des trusts, il est rappelé qu'il convient de porter sur la déclaration n° 2746-SD l'identité du ou des membres du trust qui sont les détenteurs réels de droits sur les biens ou droits immobiliers français portés en trust, selon une appréciation faite au cas par cas pour chaque trust, ainsi que la répartition des droits qu'ils détiennent sur l'actif. Il convient également de mentionner à titre d'information, l'identité des autres membres du trust. En règle générale et sous réserve du contrat de trust, les détenteurs réels des biens ou droits immobiliers mis en trust sont le constituant lorsque le trust est révocable, et les bénéficiaires lorsque le trust est irrévocable.
Ces informations sont portées dans le cadre réservé à la correspondance en fin de formulaire.

CADRE IV – BIENS DÉTENUS PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE ENTITÉ JURIDIQUE INTERPOSÉE

Pour renseigner le cas échéant les informations relatives aux entités juridiques interposées, cliquer sur

Paragraphe 4.1 – Liste des entités juridiques interposées

Le formulaire permet de déclarer jusqu'à 99 entités juridiques interposées. Pour déclarer plus de 99 entités juridiques interposées, se reporter plus haut au point « **MODALITÉS DE DÉCLARATION ET DE PAIEMENT** ».

- Cliquer sur la ligne « Entité juridique N° 1 » pour afficher la rubrique complète et commencer à renseigner les éléments d'identification des entités interposées.

- **Référence de l'entité juridique** : attribuer à chaque entité juridique interposée une référence qui permette de distinguer ces entités entre elles si plusieurs entités interposées sont déclarées. Cette référence sera automatiquement reportée dans la liste déroulante proposée au sein du cadre IV (paragraphe 4.2).

- Pour ajouter une entité juridique : cliquer sur le bouton « + Ajouter » (limite de 99 entités).

Paragraphe 4.2 – Liste des immeubles par entités juridiques interposées

- Renseigner les entités juridiques interposées dans lesquelles la société déclarante détient directement des participations, parts ou droits.
- Pour chaque ligne, des listes dynamiques reprennent les références d'immeubles et d'entités juridiques interposées renseignées aux cadres II et IV (4.1) :

  – sélectionner la référence de l'entité juridique interposée dans la liste dynamique proposée ;

  – sélectionner la référence de l'immeuble dans la liste dynamique proposée.

- Pour ajouter jusqu'à 99 lignes : cliquer sur le bouton « + Ajouter ».

CADRE V – SYNTHÈSE : TOTALISATION – PARTICIPATIONS – DÉCOMPTE DE L'IMPÔT

Les zones grisées, réservées aux reports ou calculs automatiques, ne sont pas remplissables.

- Ligne B : indiquer le nombre total de parts, actions ou autres droits émis par l'entité juridique déclarante.

- Ligne D : indiquer le total des participations représentant jusqu'à 1 % des actions, titres ou parts des biens déclarés.