

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

Taxe de 3 % sur les immeubles : la fin de l'engagement, le piège de la déclaration

À jour au 2 juin 2026

La loi de lutte contre les fraudes sociales et fiscales, adoptée le 11 mai 2026, supprime l'option d'engagement qui dispensait les entités détenant des immeubles en France de déclarer chaque année pour échapper à la taxe de 3 %. Désormais, l'exonération passera par la seule déclaration annuelle n° 2746-SD, et les structures étrangères sans établissement stable devront désigner un représentant en France. Or la Cour de cassation ne pardonne aucune erreur dans cette déclaration : une omission dans la chaîne de détention suffit à rendre la taxe exigible, sans rattrapage possible. Analyse à jour du texte adopté, sous réserve de la décision du Conseil constitutionnel attendue.

EN RÉSUMÉ

- La **taxe annuelle de 3 %** (art. 990 D du CGI) frappe la valeur vénale des immeubles français détenus, directement ou indirectement, par toute entité juridique. L'exonération du 3° de l'article 990 E suppose aujourd'hui, au choix, soit un **engagement** de communiquer les informations sur demande, soit la **déclaration annuelle n° 2746-SD** au 15 mai.
- La loi de lutte contre les fraudes sociales et fiscales, **adoptée le 11 mai 2026** (art. 23 bis du texte adopté, en attente de promulgation après la décision n° 2026-904 DC), **supprime l'option d'engagement** : l'exonération reposera sur la seule déclaration annuelle, et les entités sans **établissement stable** en France devront désigner un **représentant** chargé de recevoir les actes du contrôle (nouvel art. 990 FA).
- La jurisprudence distingue deux situations : **ne pas déclarer** se rattrape une fois (mise en demeure puis 30 jours, tolérance réservée à la première régularisation), mais **déclarer de façon inexacte ou incomplète ne se rattrape pas** (Cass. com., 31 janv. 2006, n° 02-20.387 ; BOI-PAT-TPC-30, n° 20). Les renseignements doivent être « exacts et complets » (Cass. com., 18 oct. 2011, n° 10-25.211).
- Les deux voies d'exonération sont **exclusives l'une de l'autre** : une entité ayant pris l'engagement puis ayant aussi déposé des déclarations annuelles perd la protection procédurale de l'engagement (Cass. com., 1er avr. 2026, n° 25-10.605). En généralisant la déclaration, la réforme **étend à tous le régime le plus rigoureux**.
- L'exposition est lourde : 3 % de la valeur vénale par année non prescrite (délai de reprise pouvant atteindre six ans), intérêt de retard (art. 1727 du CGI) et, le cas échéant, majoration de 40 % (art. 1729 du CGI). La **mise à jour de la chaîne de détention à chaque changement d'associé ou de bénéficiaire** devient la première précaution.



— Introduction

La taxe annuelle de 3 % sur la valeur vénale des immeubles détenus en France par des entités juridiques (art. 990 D à 990 G du CGI) est un impôt discret, longtemps tenu pour une formalité par les structures patrimoniales, et de plus en plus contrôlé. Sa logique est ancienne : dissuader la détention opaque de la pierre française derrière des sociétés, fiducies ou trusts établis hors de portée de l'administration, et faire apparaître les détenteurs réels. Pour s'en exonérer, l'entité dispose aujourd'hui d'un choix : prendre l'**engagement** de communiquer les informations utiles sur demande, ou souscrire chaque année une **déclaration**. La première voie, passive et peu contraignante, a longtemps servi de solution de facilité.

La loi de lutte contre les fraudes sociales et fiscales, **adoptée définitivement le 11 mai 2026**, ferme cette porte. Son **article 23 bis** supprime l'option d'engagement et généralise la déclaration annuelle, en y ajoutant, pour les entités étrangères sans établissement stable, l'obligation de désigner un représentant en France. Le texte n'est pas encore promulgué : il a été déféré au Conseil constitutionnel, dont la décision n° 2026-904 DC est attendue. Mais les recours ne visent pas la taxe de 3 %, et la mesure devrait être promulguée en l'état.

Ce changement paraît technique. Il ne l'est pas. En poussant toutes les entités concernées vers la déclaration, la réforme les expose à une jurisprudence qui, depuis vingt ans, n'accorde aucune indulgence à la déclaration mal faite : l'erreur ou l'omission ne se régularise pas, là où l'absence pure et simple de déclaration se rattrape. Le vrai sujet n'est donc pas la disparition de l'engagement, c'est le **basculement de toutes les structures concernées dans la voie déclarative**, et dans sa rigueur.

— I. Le mécanisme et les deux voies d'exonération

A. Une taxe assise sur la valeur vénale, due par l'entité la plus proche de l'immeuble

L'article 990 D du CGI soumet à une taxe annuelle égale à **3 % de leur valeur vénale** les immeubles situés en France et les droits réels portant sur ces biens, lorsqu'ils sont détenus, directement ou par l'intermédiaire d'une chaîne de participations, par une **entité juridique** : société, organisme, fiducie ou institution comparable, française ou étrangère. Le champ est très large. Il couvre les sociétés de capitaux comme les sociétés civiles, les trusts et les fondations de famille étrangères, quelle que soit leur forme.

L'assiette est brute. La taxe frappe la valeur vénale au 1er janvier, **sans déduction des dettes** : un emprunt d'acquisition ne réduit pas la base imposable. Lorsque l'immeuble est logé dans une chaîne de participations, la taxe est due par la ou les entités qui, dans cette chaîne, sont les plus proches du bien et ne sont pas exonérées (art. 990 F du CGI). Toute entité interposée entre le redevable et l'immeuble est par ailleurs solidairement responsable du paiement. La cible est claire : l'investisseur non-résident qui détient un bien français à travers une ou plusieurs sociétés, le plus souvent étrangères.

La finalité explique la sévérité du dispositif. La taxe a été instituée pour décourager l'interposition de structures destinées à soustraire la pierre française à l'impôt sur la fortune et aux droits de mutation, en dissimulant l'identité des véritables propriétaires. C'est un **instrument de transparence** avant d'être un impôt

de rendement : son objet est de faire parler les structures, et son taux de 3 % par an est calibré pour rendre l'opacité coûteuse.

B. L'exonération conditionnelle : communiquer, s'engager, ou déclarer

De nombreuses exonérations réduisent la portée de la taxe (art. 990 E du CGI) : entités détenant moins de 50 % d'actifs immobiliers français, sociétés cotées, fonds réglementés, immeubles de faible valeur, caisses de retraite et organismes d'intérêt général. Mais pour la majorité des structures patrimoniales, l'exonération repose sur le **3° de l'article 990 E**, réservé aux entités ayant leur siège en France, dans l'Union européenne ou dans un État lié à la France par une convention d'assistance administrative ou une clause d'égalité de traitement.

Pour ces entités, le texte ouvre aujourd'hui deux voies, posées aux d et e du 3° :

- **L'engagement** (art. 990 E, 3°-d) : l'entité prend, dans les deux mois de l'acquisition, l'engagement de communiquer à l'administration, sur sa demande, la consistance et la valeur des immeubles, l'identité et l'adresse des associés détenant plus de 1 % des droits, et la répartition du capital. Tant que l'administration ne sollicite rien, l'entité n'a aucune formalité annuelle à accomplir.
- **La déclaration annuelle** (art. 990 E, 3°-e) : l'entité souscrit chaque année, au plus tard le 15 mai, la **déclaration n° 2746-SD** comportant les mêmes informations. L'exonération est alors acquise à proportion des participations dont l'identité du détenteur a été révélée.

La première voie est une **obligation latente**, la seconde une **obligation active et récurrente**. À cela s'ajoute, pour les entités étrangères qui ne sont établies ni dans l'Union européenne, ni en Islande, ni en Norvège, la faculté pour l'administration de les inviter à désigner un représentant en France (BOI-PAT-TPC-30, n° 100). Cette désignation n'est, dans le régime actuel, qu'une faculté offerte au service, exercée au cas par cas.

— II. Le piège préexistant : la jurisprudence ne pardonne pas l'erreur

A. Déclarer faux n'est pas ne pas déclarer

Le cœur du sujet tient dans une **asymétrie** que la pratique sous-estime. L'administration admet une tolérance : l'entité qui pouvait bénéficier de l'exonération mais n'a souscrit aucune déclaration est, avant toute taxation d'office, mise en demeure de régulariser sa situation dans un délai de trente jours. Si elle s'exécute, la taxe n'est pas due, pour l'ensemble des années non prescrites (Rép. min. Loncle, JOAN 13 mars 2000, n° 39372 ; BOI-PAT-TPC-30, n° 20). Cette tolérance est cependant réservée à la **première** demande de régularisation, et au seul **défaut** de déclaration.

Elle **ne profite pas à celui qui a déposé une déclaration entachée d'erreur ou d'omission**. La Cour de cassation l'a jugé sans ambiguïté dans un arrêt fondateur : la mise en demeure préalable a pour objet la régularisation de la situation des contribuables qui n'ont pas souscrit les déclarations exigées, « et non de ceux qui ont souscrit des déclarations incomplètes ou erronées » (Cass. com., 31 janv. 2006, n° 02-20.387). Une société qui déclare spontanément, mais se trompe, ne peut donc pas invoquer la tolérance : la taxe devient exigible.

La ligne n'a jamais fléchi. Les renseignements déclarés doivent être « exacts et complets », et la société étrangère doit être « aussi transparente qu'une société ayant son siège en France » (Cass. com., 18 oct. 2011, n° 10-25.211). Le régime d'exonération est **d'interprétation stricte**, et la charge de la preuve de l'exactitude des informations pèse sur le contribuable (Cass. com., 12 oct. 2022, n° 20-14.073). La désignation, dans la déclaration, d'une personne physique comme associé unique alors que le capital est détenu par une société interposée suffit à justifier le redressement (Cass. com., 4 mai 2010, n° 08-20.650). De même, une **fondation sans bénéficiaire économique** actuellement déterminé ne peut être exonérée (Cass. com., 10 mai 2024, n° 21-11.230).

La régularisation spontanée conserve un intérêt, mais limité : elle permet de négocier l'absence de pénalités et une réduction de l'intérêt de retard (art. L. 62 du LPF). Elle **ne garantit pas l'effacement de la taxe** elle-même lorsque la déclaration initiale était inexacte. Le contribuable qui croit se mettre en règle en complétant tardivement une déclaration fausse découvre alors que le rattrapage lui est fermé.

B. Les deux voies sont exclusives : on ne peut pas se couvrir des deux côtés

Restait une tentation : prendre l'engagement, puis, par précaution, déposer aussi des déclarations annuelles, pour **cumuler les protections**. La Cour de cassation vient de la condamner, dans une décision rendue six semaines avant l'adoption de la réforme.

« Si ces entités ont le choix, pour s'exonérer du paiement de la taxe prévue à l'article 990 E, entre deux modalités de communication de l'information à l'administration fiscale, celles-ci sont exclusives l'une de l'autre. » (Cass. com., 1er avr. 2026, n° 25-10.605)

En l'espèce, une société britannique avait pris l'engagement de communiquer en 2004, puis adressé spontanément les déclarations annuelles pour les années suivantes, lesquelles mentionnaient des personnes physiques comme associés alors que la société était détenue à 100 % par une autre société. La Cour juge que cette initiative déclarative a fait basculer l'entité dans le régime de la déclaration et lui a fait **perdre la protection procédurale propre à l'engagement** (la mise en demeure de l'art. R. 23 B-1 du LPF) : l'administration pouvait rectifier directement. La société, qui croyait s'être doublement protégée, s'était privée de tout filet.

La leçon est directe pour la réforme à venir. Puisque l'engagement disparaît, il n'y aura plus de choix : toutes les entités du 3° basculent dans la voie déclarative, celle-là même où l'erreur ne se rattrape pas. Le législateur ne durcit pas la jurisprudence, qui était déjà sévère. **Il supprime la sortie de secours** et fait entrer tout le monde dans la pièce où le piège est tendu.

— III. La réforme : l'engagement supprimé, la déclaration généralisée

A. Ce que prévoit l'article 23 bis

Le texte adopté le 11 mai 2026 modifie l'article 990 E du CGI : au d du 3°, les mots « communiquent chaque année ou prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande »

sont remplacés par « déclarent chaque année, au plus tard le 15 mai, au lieu fixé par l'arrêté prévu à l'article 990 F ». **L'option d'engagement disparaît** ; la déclaration annuelle devient la condition de l'exonération.

La réforme coordonne l'article 990 F et insère un **article 990 FA** nouveau. Désormais, l'entité soumise à l'obligation déclarative qui ne dispose pas d'un établissement stable en France est tenue de désigner, dans la déclaration, une personne physique ou morale fiscalement établie en France, autorisée à recevoir pour son compte les communications, pièces de procédure et notifications relatives au contrôle de la taxe. À défaut de désignation, l'entité de la chaîne la plus proche de l'immeuble, connue de l'administration et qu'elle soit exonérée ou non, est réputée autorisée à les recevoir. La faculté d'inviter à désigner un représentant, jusqu'ici laissée à l'appréciation du service, devient ainsi une **obligation systématique** portée par le contribuable lui-même.

Les travaux parlementaires assument l'objectif : généraliser le dépôt de la déclaration n° 2746-SD, améliorer la connaissance des chaînes de détention, et sécuriser le contrôle des entités étrangères qui, sous le régime de l'engagement, ne répondaient pas toujours, ou seulement partiellement, aux demandes de l'administration.

Deux réserves de méthode s'imposent à ce stade. D'une part, la numérotation : le texte adopté désigne la mesure comme l'**article 23 bis** ; son numéro définitif ne sera figé qu'à la promulgation, après renumérotation de la loi. D'autre part, l'entrée en vigueur : le texte ne comporte aucune disposition particulière sur ce point, là où d'autres articles de la même loi prévoient des dates d'application propres. La réforme s'appliquera donc selon le **droit commun, au lendemain de la publication** de la loi au Journal officiel, une fois la décision du Conseil constitutionnel rendue. En pratique, la première campagne déclarative pleinement concernée serait celle du **15 mai 2027**, pour les biens détenus au 1er janvier 2027. Le commentaire administratif à venir précisera ce calendrier.

B. Points de vigilance en pratique

La disparition de l'engagement transforme une obligation latente en **discipline annuelle**, dont chaque exécution est un point de rupture possible. Les précautions suivantes deviennent déterminantes :

- **Souscrire la déclaration chaque année, sans exception.** L'oubli pur et simple reste rattrapable une fois, mais la taxation d'office guette à l'expiration du délai de trente jours suivant la mise en demeure. La régularité annuelle est la première sécurité.
- **Déclarer exactement, et tenir la chaîne de détention à jour.** C'est ici que se joue le risque réel. Tout changement d'associé, de porteur de parts ou de bénéficiaire effectif doit être répercuté dans la déclaration de l'année. Une déclaration qui continue de mentionner d'anciens associés, ou qui ne reflète pas une cession intervenue dans la structure, est une déclaration inexacte : elle ne se régularise pas et fait tomber l'exonération.
- **Conserver la preuve du dépôt.** La charge de prouver la souscription dans les délais pèse sur le contribuable. Une copie ne suffit pas : il faut un accusé de réception ou un justificatif de transmission. La déclaration s'effectue par voie électronique, ce qui facilite cette traçabilité, encore faut-il l'archiver.
- **Anticiper la désignation d'un représentant** pour les entités étrangères sans établissement stable. La désignation devient une mention obligatoire de la déclaration, et son absence emporte une désignation d'office au sein de la chaîne, avec les conséquences procédurales que cela implique.

- **Mesurer l'exposition avant qu'elle ne se matérialise.** La taxe représente 3 % de la valeur vénale par année rappelée. Le délai de reprise, qui suit les règles des droits d'enregistrement, peut atteindre **six ans** (art. L. 186 du LPF), ramené à trois ans lorsqu'une déclaration a suffisamment révélé l'exigibilité (art. L. 180 du LPF). S'y ajoutent l'intérêt de retard (art. 1727 du CGI) et, lorsque l'administration retient un manquement délibéré, une **majoration de 40 %** (art. 1729 du CGI). Pour un actif de quelques millions d'euros, un défaut non régularisable sur plusieurs exercices se chiffre rapidement en centaines de milliers d'euros.

Pour les structures déjà en place, en particulier celles qui se reposaient sur un engagement souscrit il y a des années et jamais réactivé, un **audit s'impose** avant la première campagne déclarative concernée : vérifier que la chaîne de détention déclarée correspond à la réalité actuelle, identifier les changements d'associés non répercutés, et, le cas échéant, arbitrer entre une régularisation spontanée et une mise en conformité pour l'avenir. Mieux vaut corriger une chaîne devenue inexacte avant que l'administration ne la découvre que d'en attendre la révélation au cours d'un contrôle.

— Ce qu'il faut en retenir

La réforme de la taxe de 3 % paraît modeste : elle supprime une option déclarative parmi d'autres. **Son effet réel est plus profond.** En fermant la voie de l'engagement, elle dirige toutes les entités patrimoniales détenant de l'immobilier français vers la déclaration annuelle, c'est-à-dire vers le terrain où la Cour de cassation refuse, depuis vingt ans, de pardonner l'erreur. La déclaration inexacte ou incomplète n'ouvre droit à **aucune tolérance**, et la décision du 1er avril 2026 a rappelé qu'on ne peut pas davantage se couvrir en cumulant les deux régimes.

Pour les non-résidents et les structures étrangères qui détiennent un bien français, la conséquence pratique est claire : **la rigueur déclarative n'est plus une précaution parmi d'autres, c'est la condition même de l'exonération.** La mise à jour de la chaîne de détention à chaque mouvement d'associé, la conservation des preuves de dépôt et l'anticipation de la désignation d'un représentant deviennent les réflexes de base. Et pour les structures anciennes, l'audit de cohérence entre la réalité de la détention et les déclarations passées est le premier chantier, avant que la généralisation de la déclaration ne transforme une simple négligence en taxe définitivement due.

Le présent article est publié à des fins d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil juridique et fiscal personnalisé. Pour toute question relative à votre situation, nous vous invitons à prendre contact avec le cabinet.