

SUR L'ACTU FISCALE

Taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par les sociétés étrangères (Taxe de 3%) – La loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales vient considérablement compliquer la tâche aux sociétés étrangères pour s'en exonérer !

Rappel : En principe (art. 990 D du CGI) la taxe de 3 % est en principe due par 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). De nombreuses exceptions et **exonérations** sont possible. La [loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales](#), publiée au JORF le 25 juin 2026 :

- Rend désormais **obligatoire**, pour la déclaration à souscrire le 15 mai 2027, la désignation par la société étrangère d'un **représentant fiscal habilité** en France à recevoir les communications, pièces et notifications relatives à la taxe. Il peut s'agir par exemple d'un Avocat, d'un Notaire...

Cette obligation s'applique même en cas d'exonération de taxe. La désignation est faite sur le formulaire souscrit par voie électronique n° 2746-SD, à souscrire chaque année au plus tard le 15 mai.

Le texte ne prévoit toutefois pas que le représentant désigné puisse être recherché directement en paiement de la taxe, mais serve à sécuriser les échanges procéduraux entre l'administration fiscale et les entités étrangères.

- Et elle **supprime** tout simplement la possibilité de s'exonérer de la taxe de 3% en prenant, au moment de l'acquisition du bien immobilier, **l'engagement écrit de communiquer à l'administration**, sur sa demande, certaines informations.

Toutefois en pratique depuis 2021 et la fin des engagements souscrit par voie papier, la souscription de cet engagement nécessitait également de s'immatriculer en France ce qui rendait très compliqué la prise d'un tel engagement dans le délai laissé par l'administration fiscale (un mois).

- **Quid des engagements de communications qui ont été pris**, par voie papier notamment ou par voie électronique **avant l'entrée en vigueur de la loi au 27 juin 2026** ?

La Cour de cassation a récemment jugé que les deux modalités, engagement lors de l'acquisition ou déclaration n°2746-SD annuelle - sont exclusives l'une de l'autre (cf. *notre coup d'œil n°2 du 7 avril 2026*). Il ne faut donc pas, par « précaution », se précipiter et souscrire la déclaration 2746-SD alors qu'un engagement de communication serait déjà valable pour les années antérieures à 2027.

Mais pour 2027 il faudra **surveiller avec intérêt** les commentaires de l'administration à ce sujet avant la campagne déclarative 2027, la taxe étant déclarée annuellement et les textes ne prévoyant aucune disposition transitoire maintenant l'effet des engagements de communication pris avant la réforme, la question se pose effectivement de la validité à partir de 2027 des engagements pris sous l'ancien texte et de l'opportunité, ou non, de désormais souscrire « obligatoirement » le formulaire 2746-SD annuellement...

