

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-TPC-10-30-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

### **PAT - Taxe sur la valeur vénale des immeubles des entités juridiques - Champ d'application - Autres caractéristiques de la taxe**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

PAT - Impôts sur le patrimoine

Taxe sur la valeur vénale des immeubles des entités juridiques

Titre 1 : Champ d'application de la taxe

Chapitre 3 : Autres caractéristiques de la taxe

#### **1**

La taxe concerne les immeubles bâtis et non bâtis situés en France et les droits réels portant sur de tels immeubles (usufruit, droit d'usage...). Aucune distinction n'est à faire selon que l'immeuble est donné ou non en location, et selon la nature de la location ou de l'utilisation de l'immeuble.

#### **10**

La base d'imposition exclut la valeur des immeubles affectés par l'entité imposée ou par des entités interposées à leur activité professionnelle autre qu'immobilière ou à celle d'une entité juridique du même groupe.

#### **20**

Les biens détenus en stock par les personnes morales qui exercent la profession de marchand de biens ou de promoteur immobilier sont exonérés ([CGI, art. 990 F](#)). Ils sont néanmoins pris en compte pour le calcul du ratio de prépondérance immobilière prévu au [a\) du 2° de l'article 990 E du Code général des impôts](#).

#### **30**

La taxe est due à raison des immeubles et des droits réels imposables possédés au 1er janvier de l'année d'imposition.

#### **40**

Elle est assise au taux de 3 %, sur la valeur vénale des biens et droits immobiliers à cette date. Les dettes, en particulier les emprunts contractés pour l'acquisition des immeubles, ne sont pas déductibles de l'assiette de la taxe.

## 50

Lorsque les immeubles sont détenus par l'intermédiaire d'une entité juridique interposée, autre qu'une société immobilière de copropriété visée à l'[article 1655 ter du Code général des impôts](#), l'assiette de la taxe est réduite au prorata des actions, parts ou autres droits détenus par l'entité juridique imposable dans le capital de l'entité juridique interposée.

Exemple :

Un immeuble appartient à une société civile F, dont les parts sont détenues par moitié par deux entités E1 et E2 dont une seule (E1) satisfait aux conditions qui ouvrent droit à une exonération visée aux [d\) ou e\) du 3° de l'article 990 E du Code général des impôts](#).

E2 est redevable de la taxe sur la fraction de la valeur vénale de l'immeuble correspondant à ses droits dans la société F, soit 50%. Les sociétés situées en amont de E2 sont, bien sûr, exonérées.

Quant à l'entité E1, si elle a pour associés deux entités E3 et E4, qui se partagent son capital à égalité et sont l'une (E3) exonérée, l'autre (E4) taxable, cette dernière doit acquitter la taxe sur une base égale à 25% (50% x 50%) de la valeur vénale de l'immeuble.

A supposer que le capital de l'entité E3 soit également partagé pour moitié par deux entités, dont une seule relève de la taxe de 3%, cette dernière est imposable sur une base correspondant à 12,50% (50% x 50% x 50%) de la valeur vénale de l'immeuble.

## 60

Lorsque les immeubles sont détenus au travers d'une société immobilière de copropriété visée à l'[article 1655 ter du CGI](#) précité, l'assiette de la taxe est constituée par la valeur vénale des locaux auxquels donnent droit les actions ou parts possédées par l'entité juridique soumise à la taxe.