

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**  
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-TPC-20-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

**PAT - Taxe sur la valeur vénale des immeubles des entités juridiques –  
Entites juridiques exonérées – Entités juridiques exonérées par leur  
nature**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

PAT - Impôts sur le patrimoine

Taxe sur la valeur vénale des immeubles des entités juridiques

Titre 2 : Entités juridiques exonérées

Chapitre 1 : Entités juridiques exonérées par leur nature

**Sommaire :**

- I. Organisations internationales, États souverains et leurs subdivisions politiques et territoriales, personnes morales, organismes et institutions comparables qu'ils contrôlent majoritairement (art. 990 E 1°)
- II. Entités juridiques qui ne sont pas considérées comme à prépondérance immobilière (art. 990 E 2° a)
  - A. Généralités
  - B. Calcul du ratio de prépondérance immobilière
    - 1. Numérateur
    - 2. Dénominateur
- III. Entités juridiques dont les actions, parts ou autres droits font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé et filiales dont le capital est détenu entièrement par ces entités
  - A. Conditions liées à la cotation
    - 1. Notion de marché réglementé
      - a. Dans l'Union européenne
      - b. Hors de l'Union européenne
    - 2. Notions de négociations significatives et régulières des actions, parts ou autres droits
  - B. Extension de l'exonération aux filiales personnes morales

**I. Organisations internationales, États souverains et leurs  
subdivisions politiques et territoriales, personnes morales,  
organismes et institutions comparables qu'ils contrôlent  
majoritairement (art. 990 E 1°)**

Les organisations internationales, les États souverains, leurs subdivisions politiques et territoriales sont exonérées de la taxe de 3% en application du [1° de l'article 990 E du Code général des impôts](#).

## 10

Les personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui sont contrôlés majoritairement par un ou plusieurs États souverains sont également exonérés. Sont visées les personnes morales de droit public, les entités juridiques de droit privé dont le capital est détenu de manière directe ou indirecte à plus de 50 % par un État souverain mais également les entités juridiques constituées par les États et dont ces derniers sont les principaux bénéficiaires.

## II. Entités juridiques qui ne sont pas considérées comme à prépondérance immobilière (art. 990 E 2° a)

### A. Généralités

---

#### 30

L'entité juridique qui possède en France, directement ou par entité interposée, des actifs immobiliers dont la valeur vénale représente moins de 50 % de la valeur vénale de l'ensemble de ses actifs français détenus directement ou indirectement n'est pas soumise à la taxe de 3%.

Pour l'appréciation de ce rapport, il n'est pas tenu compte, au numérateur, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement que l'entité juridique concernée ou une entité juridique interposée affectent à leur propre activité professionnelle, autre qu'immobilière, ou à celle d'une entité juridique avec laquelle elles ont un lien de dépendance au sens du [12 de l'article 39 du Code général des impôts](#).

### B. Calcul du ratio de prépondérance immobilière

---

#### 40

En pratique, il convient de faire le rapport au 1er janvier de l'année d'imposition, des deux ensembles suivants :

#### 1. Numérateur

---

#### 50

Au numérateur, doit figurer la valeur vénale des immeubles situés en France et des droits réels sur des immeubles situés en France possédés par l'entité concernée, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes interposées françaises ou étrangères, à l'exception de la valeur vénale des immeubles ou droits réels immobiliers que l'entité juridique concernée détient directement ou indirectement et qui sont affectés, directement ou indirectement, à l'activité professionnelle de l'entité concernée ou à celle d'une entité interposée ou d'une entité avec laquelle l'entité concernée a des liens de dépendance au sens du [12 de l'article 39 du Code général des impôts](#)

Au sens du [12 de l'article 39 du Code général des impôts](#), des liens de dépendance sont réputés exister entre deux entreprises :

- lorsque l'une détient directement ou par personne interposée la majorité du capital social de l'autre ou y exerce en fait le pouvoir de décision ou ;

- lorsqu'elles sont placées l'une et l'autre, dans les conditions définies précédemment, sous le contrôle d'une même tierce entreprise.

Pour l'application de la présente mesure, il sera également admis que des liens de dépendance sont réputés exister lorsque deux entreprises sont placées, dans les conditions définies ci-dessus, sous le contrôle d'une même personne physique.

Cas d'illustrations où l'actif immobilier doit être exclu du numérateur :

- L'entité A (visée par la taxe de 3%) détient et affecte à son activité professionnelle non immobilière l'immeuble X ;

- L'entité A (visée par la taxe de 3%) affecte à son activité professionnelle non immobilière l'immeuble X qui est à l'actif de sa fille B ;

- La fille B de l'entité A (visée par la taxe de 3%) détient et affecte à son activité professionnelle non immobilière l'immeuble X ;

- L'entité A affecte à son activité professionnelle non immobilière l'immeuble X qui est détenu par sa sœur C (visée par la taxe de 3%).

## 60

Les immeubles et droits immobiliers possédés par une entité juridique interposée sont bien entendu pris en compte, que cette entité entre ou non elle-même dans le champ d'application de la taxe de 3%.

Les immeubles ou droits réels sur des immeubles constituant le stock immobilier des sociétés de construction-vente ou des sociétés qui se livrent à une activité de marchand de biens sont également pris en compte au numérateur.

En revanche, il n'y a pas lieu d'inclure dans les actifs retenus au numérateur la valeur des titres des sociétés immobilières cotées et des titres non cotés de SICOMI, qui sont considérés comme des placements financiers en matière d'impôt de solidarité sur la fortune. .

## 2. Dénominateur

---

### 70

Le dénominateur est constitué de la valeur vénale de tous les actifs français détenus directement ou indirectement par l'entité juridique concernée par la taxe de 3%.

Il convient donc d'y faire figurer, outre la valeur retenue au numérateur, la valeur vénale des immeubles situés en France et affectés à une activité professionnelle et la valeur des biens meubles situés en France détenus directement ou indirectement par l'entité concernée, notamment des obligations et bons du Trésor français, parts d'intérêts, créances et valeurs mobilières françaises.

### 80

Dans le cas d'une détention d'immeubles situés en France (ou de droits portant sur de tels immeubles) par l'intermédiaire d'une entité juridique interposée, la comparaison prévue par le [a\) du 2 de l'article 990 E du Code général des impôts](#) doit être opérée en rapportant la valeur vénale des immeubles français détenus par l'entité interposée à la valeur vénale des seuls actifs français de cette même entité interposée, sans prendre en compte au dénominateur la valeur des éléments de l'actif de l'entité interposée qui se rattachent à un autre Etat (immeubles situés hors de France, participations dans des sociétés étrangères, créances sur des personnes étrangères...). Ce calcul est valable que

l'entité juridique interposée ait son siège en France ou hors de France.

## 90

Toutefois, dans le cas où l'entité interposée est une société française cotée sur une bourse de valeurs, il est admis de porter au dénominateur, comme actif français, la valeur totale de la participation détenue dans cette société interposée.

## 100

### Exemple :

Une entité A possède un immeuble situé en France d'une valeur de 5 millions d'euros, des créances sur des débiteurs français d'une valeur de 10 millions d'euros et la totalité des actions d'une entité B non cotée ayant son siège en France qui possède un immeuble situé en France d'une valeur vénale de 8 millions d'euros et un immeuble situé au Royaume-Uni d'une valeur vénale de 20 millions d'euros. L'entité B possède également des créances sur des débiteurs français d'une valeur de 10 millions d'euros.

La valeur vénale des actifs immobiliers possédés directement ou par entité interposée par l'entité A est de :

- immeuble possédé en direct : 5 millions d'euros ;
- immeuble possédé par entité interposée : 8 millions d'euros,

soit 13 millions d'euros.

La valeur vénale de ses actifs français est de :

- immeubles possédés directement et indirectement : 13 millions d'euros ;
- créances sur des débiteurs français détenues directement et par entité interposée : 20 millions d'euros,

soit 33 millions d'euros.

Le rapport 13/33 (39%) étant inférieur à 50%, l'entité A n'est pas à prépondérance immobilière.

## **III. Entités juridiques dont les actions, parts ou autres droits font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé et filiales dont le capital est détenu entièrement par ces entités**

## 110

Aux termes du [b\) du 2° de l'article 990 E du Code général des impôts](#), les entités juridiques dont les actions, parts ou autres droits font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé sont exonérées de la taxe de 3%.

## 120

Les filiales dont le capital est entièrement détenu, directement ou indirectement, par les entités susvisées sont également exonérées sur le fondement de l'article précité.

## **A. Conditions liées à la cotation**

---

### **1. Notion de marché réglementé**

---

**130**

La notion de marché réglementé doit être appréciée de la manière suivante.

#### **a. Dans l'Union européenne**

---

**140**

Au sein de l'Union européenne, il s'agit des marchés agréés par les Etats membres conformément à l'article 47 de la [Directive 2004/39/CE modifiée](#) qui sont répertoriés sur la liste des marchés réglementés établie et mise à jour par la Commission européenne. Doit être prise en compte la liste publiée au Journal Officiel de l'Union européenne, en vigueur au 1er janvier de l'année d'imposition.

#### **b. Hors de l'Union européenne**

---

**150**

Hors de l'Union européenne, les critères à prendre en compte pour déterminer si une bourse est régie ou non par des règles analogues aux marchés réglementés de l'Union européenne aux fins d'application de ladite exonération sont les suivants :

- les conditions requises d'une entité juridique dont les actions, parts ou autres droits sont admis à la cote (situation juridique régulière, taille minimale de l'entité ...)
- la fraction du capital qui doit être répartie dans le public ;
- l'importance et la fréquence des transactions nécessaires pour être maintenue à la cote ;
- la connaissance de l'identité des principaux actionnaires par les autorités de marché ;
- l'égalité de traitement des actionnaires ;
- les obligations d'information du public.

## **2. Notions de négociations significatives et régulières des actions, parts ou autres droits**

---

**160**

Pour que l'entité juridique dont les actions, parts et autres droits qui sont admis à la cotation d'un marché réglementé tel que prévu *supra* puisse bénéficier de l'exonération visée au [b\) du 2° de l'article 990 E du Code général des impôts](#), deux conditions doivent cumulativement être satisfaites :

- ses actions, parts ou autres droits doivent faire l'objet de négociations significatives ;
- ses actions, parts ou autres droits doivent faire l'objet de négociations régulières.

## 170

L'appréciation de ces deux critères s'effectue au cas par cas, en tenant compte notamment du contexte économique et juridique propre à chaque entité, ainsi que du volume et de la fréquence des transactions dont font l'objet ses actions, parts ou autres droits admis à la cotation sur un marché réglementé.

## 180

Les difficultés éventuelles d'application de ces dispositions peuvent être soumises à la Direction de la législation fiscale (sous-direction E, bureau E1).

## 190

A titre indicatif :

- les actions, parts et autres droits font l'objet de négociations significatives quand le seuil de flottant de l'entité juridique cotée est compris entre 5 et 25 % si cette dernière est à même de justifier que ce seuil satisfait aux conditions du marché en cause. Au-delà de 25%, il est présumé que les actions, parts et autres droits font l'objet de négociations significatives.

Le seuil de flottant s'entend de la fraction des actions, parts ou autres droits de l'entité juridique disponible au public.

Le flottant est égal à la totalité du capital émis par l'entité juridique diminué de l'auto-contrôle, des actions, parts ou autres droits détenus directement ou indirectement par des fondateurs et/ou par l'Etat, des blocs contrôlant, ainsi que des actions, parts ou autres droits liés par un pacte d'actionnaires, d'associés ou d'autres membres n'entrant pas dans les catégories précitées.

- les actions, parts ou autres droits de l'entité juridique doivent faire l'objet d'au moins une transaction par mois en moyenne, appréciée sur une période consécutive de douze mois, pour pouvoir être considérés comme faisant l'objet de négociations régulières, cette période consécutive de douze mois correspondant à l'année civile précédant le 1er janvier de l'année d'imposition.

## **B. Extension de l'exonération aux filiales personnes morales**

### 200

Les filiales personnes morales dont le capital social est détenu, directement ou indirectement, à 100% par une ou plusieurs entités juridiques bénéficiant de l'exonération visée au [b\) du 2° de l'article 990 E du Code général des impôts](#) sont également exonérées de la taxe de 3% sur le même fondement, sans qu'elles soient tenues à une obligation déclarative.

### 210

Il est admis que le seuil de 100% soit réduit à 99% pour les entités qui, en raison de leur forme juridique, ont l'obligation d'être composées de plusieurs associés ou actionnaires.