

## 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 SPICAV, 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 détentions (cadre IV) et/ou entités juridiques interposées (cadre V).

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

## LE SERVICE GESTIONNAIRE

À compter du 1<sup>er</sup> 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 1 – ÉLÉMENTS D'IDENTIFICATION

- **1. 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 ».
- **2. 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.

- **3. La société déclarante est-elle située hors de France ? :**
  - 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 (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.

#### ENGAGEMENT DE COMMUNICATION À L'ADMINISTRATION FISCALE (ARTICLE 990 E 3° ALINÉA D)



*La taxe de 3 % prévue à l'article 990D du CGI n'est pas applicable, entre autre, aux entités juridiques déclarantes qui communiquent chaque année ou prennent et respectent l'engagement de le faire, sur demande de l'administration fiscale, les informations visées au Code Général des Impôts en son article 990E, 3° alinéa d.*

Si vous entendez prendre cet engagement, cocher la case ci-contre



*Précision : Dans le cas où la case est cochée, vous êtes dispensé de compléter la suite des rubriques.*

## 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 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 au cadre IV – Liste des détentions – Participations de plus de 1 % des actions, parts (ou autres droits)
  - **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.
  - **Informations sur l’immeuble** :
    - Pour les immeubles bâtis : la nature du bien, le nombre de pièces et la surface habitable doivent être renseignés :
      - sélectionner la nature du bien dans la liste déroulante. Sélectionner « Autre qualification » si la nature du bien détenu ne figure pas dans la liste déroulante.
      - ne retenir que les pièces principales et la superficie habitable ou utile qui doit être exprimée en m<sup>2</sup>.
    - Pour les immeubles non bâtis : 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

**Nature des biens déclarés :**

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.

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

**Remarque :**

– 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 jusqu'à 99 biens : cliquer sur le bouton « + Ajouter »

**CADRE III – DÉSIGNATION DES TIERS DÉTENTEURS, DES ACTIONNAIRES, ASSOCIÉS ET 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.

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.
  - Référence du tiers détenteur : attribuer à chacun des tiers détenteurs déclarés une référence distincte. Cette référence sera automatiquement reprise au cadre IV – Liste des détentions – Participations de plus de 1 % des actions, parts (ou autres droits)
- Pour ajouter un tiers détenteur : cliquer sur bouton « + Ajouter »

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.

## CADRE IV – LISTE DES DÉTENTIONS – PARTICIPATIONS DE PLUS DE 1 % DES ACTIONS, PARTS OU AUTRES DROITS)

Une détention est le nombre de parts ou actions (ou autres droits) détenues pour le couple « Tiers détenteur/immeuble ».

Le formulaire permet de déclarer jusqu'à 99 détentions. Il est rappelé que seules les détentions supérieures à 1 % doivent être déclarées. Celles inférieures ou égales à 1 % figurent en ligne D du cadre VI : « **TOTAL DES PARTICIPATIONS REPRÉSENTANT MOINS DE 1 %** ».






- Pour ajouter jusqu'à 99 lignes : cliquer sur le bouton « + Ajouter »
- Pour chaque ligne : des listes dynamiques reprennent les références d'immeubles et de tiers détenteurs renseignées aux cadres II et III :
  - sélectionner la référence du tiers détenteur dans la liste dynamique des tiers détenteurs proposée ;
  - sélectionner la référence de l'immeuble dans la liste dynamique des immeubles proposés ;
  - pour chaque combinaison Tiers détenteur/Immeuble, indiquer le nombre de parts ou actions détenues. En cas de pluralité d'immeubles déclarés, reporter le nombre de parts ou actions divisé par le nombre d'immeubles déclarés (2 décimales après la virgule sont admises).

**Dans tous les cas, le nombre total de parts ou actions déclarées au cadre IV ne peut pas être supérieur au nombre de parts ou actions émises par l'entité déclarante.**

### Exemple de remplissage du cadre IV du formulaire 2746 :

- soit une Société détenant 2 immeubles avec un associé principal (99 % des parts) et un second associé (1 % des parts) en prenant l'hypothèse d'un total global de 100 parts (ligne B du cadre VI) et sachant que les immeubles 1 et 2 ont une valeur vénale respective de 500 000 et 450 000 euros, alors
- il conviendrait de faire la déclaration comme suit :
  - associé principal / immeuble 1 / 49,50 parts
  - second associé / immeuble 1 / 0,50 part
  - associé principal / immeuble 2 / 49,50 parts
  - second associé / immeuble 2 / 0,50 part

La case F est bien égale à 100 et le montant case G correspond bien au montant case A.

LISTE DES DÉTENTIONS PAR DÉTENTEUR ET IMMEUBLE			
	Référence du tiers détenteur	Référence de l'immeuble	Nombre de parts ou actions détenues
	1 associé principal	immeuble 1	49,50
	2 second associé	immeuble 1	0,50
	3 associé principal	immeuble 2	49,50
	4 second associé	immeuble 2	0,50
 Ajouter			

## V - BIENS DÉTENUS PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE ENTITÉ JURIDIQUE INTERPOSÉE

Avez-vous des biens détenus par l'intermédiaire d'une entité juridique interposée ?



## VI - SYNTHÈSE : TOTALISATION – PARTICIPATIONS – DÉCOMPTE DE L'IMPÔT

### 1. Totalisation

<b>A</b>	Montant total de la valeur vénale des immeubles [= Total du cadre II]	950 000
<b>B</b>	Nombre total de parts, actions ou autres droits	100
<b>C</b>	Total des participations révélées [= Total du cadre IV]	100
<b>D</b>	Total des participations représentant moins de 1 %	
<b>E</b>	Somme C + D	100

### 2. Décompte de l'impôt à payer (à effectuer par les entités juridiques redevables y compris partiellement)

<b>F</b>	Pourcentage des actionnaires, associés ou autres membres dont l'identité a été révélée [= (E / B) x 100]	100,00
<b>G</b>	Montant de la valeur vénale exonérée [= (E / B) x A]	950 000
<b>H</b>	Montant de la valeur vénale non exonérée [= A - ((E / B) x A)]	0
<b>I</b>	Montant de la taxe à payer [= H x 3 %]	0

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

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

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.
- Indiquez la référence de(s) (l')immeuble(s) détenu(s) concerné(s) telle que renseignée au cadre II.
- Pour ajouter jusqu'à 99 lignes : cliquez sur le bouton « +Ajouter »

## CADRE VI – SYNTHÈSE : TOTALISATION – PARTICIPATIONS – DÉCOMPTE DE L'IMPÔT

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

- Ligne B : indiquer le nombre total de parts, actions ou autres droits émises par l'entité juridique.
- Ligne D : indiquer le total des participations représentant jusqu'à 1 % des actions, titres ou parts des biens déclarés.