

**ALERTE FISCALE - Mars 2024**  
**Jurisprudence récente de la Cour de cassation**  
**rappelant la rigueur des règles d'exonération de taxe de 3%**

**Pour plus d'information  
concernant cette alerte,  
vous pouvez contacter :**

Sybille Salmon-Legagneur  
E: [ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr](mailto:ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr)

Marie Dessimond  
E: [mdessimond@sl-avocats.fr](mailto:mdessimond@sl-avocats.fr)

Rappel : les entités juridiques françaises ou étrangères détenant des immeubles situés en France, directement ou indirectement, sont exonérées de taxe de 3 % sous condition<sup>1</sup> de déclarer/communiquer certaines informations concernant lesdits immeubles et leurs associés<sup>2</sup>.

**Cass. com. 30-08-2023 no 21-15.743 (Sté Garoupe Investissement)**

La prescription abrégée de 3 ans n'est pas applicable dans le cas de déclarations annuelles de taxe de 3 % mentionnant le nom du bénéficiaire économique des titres (en l'espèce, la personne physique associé ultime) mais non celui de l'actionnaire statutaire (en l'espèce, une société située aux Iles Vierges britanniques interposée).

**Cass. com. 12-10-2022 no 20-14.073 F-B et no 20-14.565 F-D**

C'est à la société requérant le bénéfice de l'exonération de la taxe de 3 % de démontrer par tout moyen la réalité de la détention des titres en cause par les personnes qu'elle a désignées. A cet égard, la Cour a rejeté les preuves **en l'absence d'actes sociaux déposés auprès des services publics de l'État de l'entité, ou de déclaration déposée auprès des autorités fiscales (cessions enregistrées), ou de document authentique d'un membre d'une profession réglementée ou encore de justificatifs des flux financiers relatifs au mouvement des actions.**

Elle a décidé que la réalité économique des cessions de titres et leur détention n'était corroborée ni par (i) le registre des actionnaires, (ii) l'acte sous-seing-privé de cession des titres (même déposé auprès d'un notaire), ni (iii) le paiement d'un prix symbolique prévu aux actes de cession alors que le bien immobilier avait été inscrit à l'actif du bilan pour vingt-quatre millions d'euros sans élément pertinent justifiant la diminution de sa valeur vénale ou des titres, ni démontrant l'endettement allégué.

**Salmon-Legagneur & Associés**  
Avocats à la Cour  
A.A.R.P.I.  
62 avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris  
Tel. : +33(0)1 56 89 20 20  
[www.sl-avocats.fr](http://www.sl-avocats.fr)

**La sévérité des décisions rappelant la rigueur des règles d'exonération de taxe de 3% est conforme à l'objectif de la taxe. En effet, son mécanisme et ses conditions d'exonération ont vocation à donner à l'administration une connaissance totale des chaînes de détention des immeubles français jusqu'aux associés ultimes personnes physique susceptibles d'être redevables de l'IFI (anciennement l'ISF) et ce afin de lutter contre les schémas d'évasion fiscale.**

<sup>1</sup> Sauf bénéfice exonérations spécifiques, en particulier celles fondées sur la nature de l'entité (par exemple société intégralement détenue in fine par un Etat, ou entité n'étant pas à prépondérance immobilière)

<sup>2</sup> **Par déclaration annuelle n°2746 devant être souscrite le 15 mai au plus tard ou bien par engagement de transmettre des informations** (et respect de cet engagement sur demande de l'administration) devant être souscrit dans les deux mois de l'acquisition du bien, du droit ou de la participation qui a pour effet de faire entrer l'entité juridique dans le champ d'application de la taxe (Article 990 E du CGI ; BOI-PAT-TPC-20-20 n°450, 05-10-2016).