imp/id

TAXE DE 3 % SUR LES IMMEUBLES

Ce que la déclaration 2746 change pour votre SCI dès 2027



QU'EST-CE QUE LA TAXE DE 3 % SUR LES IMMEUBLES (TVVI) ?

La taxe sur la **valeur vénale des immeubles** (TVVI) peut s'appliquer à toute structure qui possède de l'immobilier en France et son montant devient vite significatif.

LE PRINCIPE

3 % de la valeur vénale des immeubles situés en France, calculée au 1er janvier de chaque année.

Non déductible du résultat imposable.

QUI EST CONCERNÉ ?

Toute entité française ou étrangère à prépondérance immobilière : SCI, SAS, SARL, trusts, fonds d'investissement... détenant des biens en France, directement ou via des sociétés interposées.



VOTRE SCI PEUT-ELLE ÊTRE EXONÉRÉE DE LA TAXE DE 3 % ?

Le Code Général des Impôts prévoit **plusieurs exonérations automatiques**, notamment lorsque **l'immobilier représente moins de 50 % des actifs français**, hors immeubles utilisés pour l'activité professionnelle de l'entreprise.

D'autres concernent certaines **entités publiques**, **sociétés cotées** ou **organismes réglementés**.

POUR UNE SCI PATRIMONIALE

L'exonération est généralement conditionnée à une déclaration précise :



des biens détenus



de leur valeur



et de l'identité des associés

→ + d'informations dans notre article

QU'EST-CE QUI CHANGE AVEC LA RÉFORME DE JUIN 2026 ?

La loi du 25 juin 2026 transforme la logique d'exonération : on passe d'une démarche « sur demande » à une **obligation annuelle et systématique**.

1

AVANT LA RÉFORME

Deux options :

- déclaration 2746 **annuelle**
- **OU engagement de communication** unique pris à l'acquisition

2

DEPUIS LA RÉFORME (DÈS 2027)

Déclaration 2746 annuelle **obligatoire**, au plus tard le **15 mai**.

L'engagement de communication est supprimé.

Si vous oubliez la déclaration, vous perdez l'exonération pour l'année en question, sans possibilité de rattrapage.

QUE FAUT-IL DÉCLARER DANS LA 2746 ?

1

LES IMMEUBLES DÉTENUS AU 1ER JANVIER

Situation, consistance et valeur vénale de chaque bien.

2

L'IDENTITÉ DES ASSOCIÉS DÉTENANT PLUS DE 1 % DES PARTS, ACTIONS OU AUTRES DROITS

Nom, adresse et nombre de parts de chaque associé concerné.

3

LE REPRÉSENTANT FISCAL (ENTITÉS ÉTRANGÈRES)

Les entités étrangères qui détiennent des immeubles sans établissement stable en France doivent désigner un représentant fiscal directement dans la déclaration.

QUAND DÉPOSER LA DÉCLARATION 2746 ET QUELS BIENS SONT CONCERNÉS ?

La déclaration doit être déposée **au plus tard le 15 mai de chaque année** :

TOUS LES BIENS, SANS EXCEPTION

Aucune exception pour les **biens achetés avant la réforme**, y compris pour les sociétés ayant pris un engagement de communication.

COMMENT DÉPOSER ?

En ligne sur impots.gouv.fr (via la declaration 2746) ou via votre expert-comptable. Anticipez l'activation du SIREN pour les entités étrangères.

Aucun régime transitoire : la première déclaration est due **au plus tard le 15 mai 2027**, pour les biens détenus au 1er janvier 2027.

TVA, IS : QUELLES AUTRES DÉCISIONS FISCALES COMMUNIQUER À VOTRE COMPTABLE ?

La declaration 2746 n'est pas votre seule obligation : lorsqu’une SCI **achète ou loue un immeuble**, certaines décisions fiscales doivent être **formalisées et communiquées** à votre comptable :

L’OPTION À LA TVA

Peut permettre de récupérer la TVA sur l’acquisition ou les travaux.

L’OPTION À L’IS

Modifie notamment l’amortissement de l’immeuble, le traitement des plus-values et l’imposition des dividendes.

LA BONNE PRATIQUE : Regroupez lettres d'option et 2746 dans un dossier fiscal unique.

Vous souhaitez en savoir plus sur la taxe de 3 % (TVVI) ?

Retrouvez notre
article complet sur
implid.com

Nos experts vous
accompagnent dans
votre démarche.

**Contactez un
Expert-Comptable implid.**

implid