



Stéphanie Barreira
Associée, Paris
sbarreira@fbt-avocats.fr

Taxe de 3 % : la fin de l'engagement de communication impose de revoir les structures de détention immobilière

La taxe de 3 % n'est pas nouvelle. Le risque fiscal, lui, change de dimension.

La loi n°2026-534 du 25 juin 2026 relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales, entrée en vigueur sur ce point le 27 juin 2026, modifie sensiblement les conditions permettant à certaines entités juridiques de bénéficier d'une exonération de la taxe annuelle de 3 % sur les immeubles situés en France. Jusqu'à présent, les entités relevant de l'exonération prévue à la lettre d) du 3° de l'article 990 E du Code général des impôts (ci-après « CGI ») pouvaient en bénéficier sur la base d'un simple engagement de communication à l'administration fiscale. La réforme supprime cette possibilité et lui substitue une obligation déclarative annuelle, imposant ainsi une vigilance accrue aux structures de détention immobilière, françaises comme étrangères.

Pour les groupes familiaux, les investisseurs privés et les structures patrimoniales internationales, l'échéance déclarative de 2027 doit être anticipée dès à présent.

La fin de l'engagement de communication : un changement majeur pour les structures exonérées

Prévue à l'article 990 D du CGI, la taxe annuelle de 3 % s'applique, en principe, aux entités juridiques françaises ou étrangères détenant, directement ou indirectement, des immeubles situés en France ou des droits réels portant sur ces biens. Si de nombreuses exonérations légales permettent d'échapper à cette imposition, leur bénéfice demeure subordonné au respect de conditions précises, notamment déclaratives.

3% Real Estate Tax: the end of the disclosure undertaking requires a review of real estate holding structures

The 3% real estate tax is not new. The tax risk, however, has taken on a new dimension.

French Act No. 2026-534 of 25 June 2026 on combating social and tax fraud, which came into force for these purposes on 27 June 2026, significantly amends the conditions under which certain legal entities may benefit from an exemption from the annual 3% tax on real estate located in France. Until now, entities eligible for the exemption provided for under Article 990 E(3)(d) of the French General Tax Code (*Code général des impôts*, "CGI") could benefit from it on the basis of a simple undertaking to provide information to the French tax authorities. The reform abolishes this option and replaces it with an annual reporting obligation, thereby requiring increased vigilance from both French and foreign real estate holding structures.

Family groups, private investors and international wealth-holding structures should start preparing now for the 2027 filing deadline.

The end of the disclosure undertaking: a major change for exempt entities

As set out in Article 990 D of the CGI, the annual 3% tax applies, in principle, to French or foreign legal entities holding, directly or indirectly, real estate located in France or rights in rem relating to such property. Whilst numerous statutory exemptions allow entities to avoid this tax, eligibility for these exemptions remains subject to compliance with specific conditions, particularly regarding reporting obligations.

Pour les entités concernées, le bénéfice de l'exonération prévue à l'article 990 E du CGI suppose désormais le dépôt d'une déclaration annuelle, au plus tard le 15 mai, comportant notamment :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles détenus au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres détenant, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits ;
- ainsi que le nombre d'actions, parts ou autres droits détenus par chacun.

La réforme ne modifie donc ni le taux de la taxe ni son assiette de principe. Elle renforce en revanche les exigences de transparence déclarative conditionnant certaines exonérations.

Des structures de détention à réexaminer, parfois après plusieurs années

La réforme concerne tout particulièrement les structures ayant historiquement bénéficié d'une exonération sur la base d'un engagement de communication. Or, depuis la souscription de cet engagement, les situations patrimoniales ont pu considérablement évoluer : acquisitions ou cessions immobilières, donations, successions, restructurations, interpositions de holdings, modifications de l'actionnariat ou transferts de résidence fiscale. Dans les chaînes de détention internationales, l'analyse peut s'avérer particulièrement délicate.

La détention indirecte d'un immeuble français au travers de plusieurs entités ne signifie pas nécessairement que chacune d'elles relève du même régime d'exonération ni des mêmes obligations déclaratives.

La qualification juridique des entités, leur résidence fiscale, la composition de leur actif et l'identification de leurs détenteurs peuvent conduire à des analyses distinctes à chaque niveau de la chaîne de participation. La suppression de l'engagement de communication impose donc de réexaminer non seulement les formalités déclaratives à accomplir, mais également les fondements juridiques des exonérations revendiquées.

Une vigilance renforcée pour les entités étrangères

La réforme introduit également un nouvel article 990 FA du CGI, qui prévoit que les entités soumises aux obligations relatives à la taxe de 3% et ne disposant pas d'établissement stable en France doivent désormais désigner, dans leur déclaration, une personne physique ou morale fiscalement domiciliée ou ayant son siège social en France, habilitée à recevoir pour leur compte, les communications, pièces de procédure et notifications de l'administration fiscale.

For the entities concerned, eligibility for the exemption provided for under Article 990 E CGI now requires the filing of an annual return, no later than 15 May, setting out in particular:

- the location, description and value of the immovable property held as at 1 January;
- the identity and address of shareholders, partners or other members holding, in any capacity whatsoever, more than 1% of the shares, interests or other rights in the entity;
- and the number of shares, interests or other rights held by each person.

The reform therefore changes neither the tax rate nor the basis on which it is assessed. Rather, it tightens the transparency and reporting requirements that condition the availability of certain exemptions.

Holding structures must be reassessed, sometimes after many years

The reform is particularly relevant for structures that have historically benefited from an exemption on the basis of a disclosure undertaking. However, since this undertaking was given, the underlying asset and ownership situation may have changed considerably as a result of property acquisitions or disposals, gifts, inheritances, restructurings, the interposition of holding companies, changes in shareholding structures or transfers of tax residence. In international holding structures, the analysis may prove particularly complex.

The indirect ownership of French real estate through several entities does not necessarily mean that each entity falls under the same exemption regime or is subject to the same reporting obligations.

The legal classification of the entities involved, their tax residence, the composition of their assets and the identification of their interest holders may require separate analyses at each level of the ownership chain. The abolition of the disclosure undertaking therefore requires a review not only of the applicable reporting requirements, but also of the legal basis for the exemptions claimed.

Increased vigilance for foreign entities

The reform also introduces a new Article 990 FA into the CGI, which provides that entities subject to the obligations relating to the 3% tax and which do not have a permanent establishment in France must now designate, in their annual return, an individual domiciled in France or a legal entity having its registered office in France, authorised to receive on their behalf communications, procedural documents and notifications from the French tax authorities.

Cette désignation, qui doit être distinguée de celle d'un représentant fiscal personnellement responsable du paiement de l'impôt, constitue un point de vigilance supplémentaire pour les structures étrangères, en particulier dans les schémas de détention comportant plusieurs entités non-résidentes.

Échéance 2027 : anticiper plutôt que subir

La prochaine campagne déclarative constitue une échéance importante pour les entités qui s'appuyaient jusqu'à présent sur un engagement de communication. Le dépôt d'une déclaration ne suffit toutefois pas, à lui seul, à sécuriser une exonération dont les conditions n'auraient pas été réexaminées depuis plusieurs années.

Dans ce contexte, il est donc particulièrement recommandé de procéder à une revue préalable des structures de détention immobilière afin de vérifier les exonérations applicables à chaque niveau, d'identifier les obligations déclaratives correspondantes et, le cas échéant, d'apprécier l'opportunité d'une régularisation des situations antérieures. L'enjeu dépasse désormais la seule préparation d'une déclaration : il s'agit de s'assurer que l'organisation juridique du patrimoine permet toujours de bénéficier, dans des conditions sécurisées, des exonérations de taxe de 3 %.

This designation must be distinguished from that of a tax representative personally liable for the payment of the tax. It is therefore an additional compliance consideration for foreign entities, particularly within holding structures involving several non-resident entities.

The 2027 deadline: time to prepare

The upcoming filing period will be particularly important for entities that have until now relied on a disclosure undertaking. However, simply filing a return will not, in itself, be sufficient to secure an exemption if the conditions for that exemption have not been reassessed for several years.

In this context, it is therefore strongly recommended that a preliminary review of real estate holding structures be carried out in order to verify the exemptions applicable at each level of ownership, identify the corresponding reporting obligations and, where appropriate, assess whether any prior situations should be regularised. The issue now goes beyond simply preparing a tax return: the aim is to ensure that the legal structuring of the assets continues to allow the relevant 3% tax exemptions to be claimed with legal certainty.



Pour plus d'actualités, nous vous invitons
à nous suivre sur [LinkedIn](#)

Nos dernières publications

BENSAHEL Frédérique et LE FORT Julien

[Registre de transparence : ce qui change en pratique](#)

in Allnews, 5 octobre 2026

BOCHATAY Jean-Luc et MOREAU Alain

[Annonce de la réouverture d'une cellule de régularisation fiscale en France](#)

in Tax Focus FBT, 5 octobre 2026

BENSAHEL Frédérique et LE FORT Julien

[Nouveau registre de transparence : quelles conséquences pour les gestionnaires de fortune ?](#)

in Newsletter ASG, 28 septembre 2026

LE FORT Julien et GOETSCHIN Théo

[La chaîne du risque pénal dans la perquisition \(sixième volet\)](#)

in Allnews, 14 septembre 2026



Genève
Rue du 31-Décembre 47
1207 Genève
+41 22 849 60 40
info@fbt.ch

Paris
4, avenue Hoche
75008 Paris
+33 1 45 61 18 00
info@fbt-avocats.fr