FBT
AVOCATS



GENÈVE - PARIS
Novembre 2026

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

Réforme de la taxe de 3 % sur les immeubles en France : urgence déclarative pour 2027

Dans le cadre de notre précédent Tax Focus, nous vous informions que la loi n° 2026-534 du 25 juin 2026 avait profondément modifié les modalités d'exonération de la taxe annuelle de 3 % sur la valeur vénale des immeubles situés en France.

En effet, depuis le 27 juin 2026, l'engagement de communiquer des informations à l'administration fiscale sur demande ne constitue plus une modalité d'exonération au titre de l'article 990 E, 3° d du Code général des impôts.

Les entités qui bénéficiaient jusqu'à présent d'une exonération sur le fondement d'un tel engagement doivent désormais réexaminer leur situation. À défaut de bénéficier d'une autre exonération prévue par la loi ou par la doctrine applicable, elles devront impérativement souscrire une déclaration annuelle n° 2746-SD pour préserver leur exonération.

La prochaine échéance déclarative est fixée au 15 mai 2027

Cette réforme impose d'anticiper dès maintenant la revue des structures de détention, la collecte des informations requises et l'accomplissement des formalités administratives nécessaires à la télédéclaration.

Un champ d'application particulièrement large

En application de l'article 990 D du CGI, la taxe annuelle de 3 % concerne les entités juridiques françaises ou étrangères qui possèdent, directement ou par entité interposée, des immeubles ou droits immobiliers situés en France.

Son champ d'application comprend notamment les sociétés civiles et commerciales, les holdings patrimoniales, les fondations, les fiducies et les trusts, sous réserve de leur qualification juridique et des règles propres au dispositif.

Reform of the 3% real estate tax in France: urgent preparation for the 2027 filing deadline

In our previous Tax Focus, we reported that French Act No. 2026-534 of 25 June 2026 had substantially changed the conditions for exemption from the annual 3% tax on the market value of real estate located in France.

Since 27 June 2026, an undertaking to provide information to the French tax authorities upon request no longer constitutes a basis for exemption under Article 990 E(3)(d) of the French General Tax Code (CGI).

Entities that have until now benefited from an exemption on the basis of such an undertaking must now reassess their situation. Unless they qualify for another exemption provided for by law or under the applicable administrative guidance, they must file an annual return using Form No. 2746-SD in order to retain their exemption.

The next filing deadline is 15 May 2027

This reform requires preparations to begin now for the review of holding structures, the collection of the required information and the completion of the administrative formalities necessary for electronic filing.

A particularly broad scope

Pursuant to Article 990 D of the CGI, the annual 3% tax applies to French and foreign legal entities that own, either directly or through intermediary entities, real estate or real property rights located in France.

Its scope includes, in particular, civil and commercial companies, wealth-holding companies, foundations, fiducies and trusts, subject to their legal classification and the specific rules governing the tax.

La taxe est en principe égale à 3 % de la valeur vénale des immeubles et droits immobiliers détenus au 1er janvier.

La détention indirecte impose l'analyse de chaque niveau de participation : l'exonération d'une société ne dispense pas nécessairement les autres entités de la chaîne de leurs propres obligations.

Exonération : une analyse préalable indispensable

La réforme ne supprime pas les exonérations légales prévues à l'article 990 E du CGI.

Certaines entités peuvent notamment bénéficier d'une exonération sans déclaration spécifique en raison de leur nature, de l'absence de prépondérance immobilière française, de leur cotation ou de la faible valeur de leur participation immobilière, sous réserve des conditions propres à chaque dispositif.

Une vigilance particulière demeure nécessaire pour certaines SCI soumises à l'impôt sur le revenu relevant de l'article 172 bis du CGI, dont la dispense de déclaration spécifique résulte de la doctrine administrative. L'articulation de cette doctrine avec la réforme de juin 2026 appelle une vérification particulière.

En l'absence d'une exonération dispensant de formalité spécifique, la déclaration annuelle constitue désormais la voie légale permettant de bénéficier de l'exonération totale prévue à l'article 990 E, 3° d

Cette déclaration doit notamment identifier :

- La situation, la consistance et la valeur des immeubles et droits immobiliers français détenus directement ou indirectement au 1er janvier ;
- L'identité et l'adresse des associés, actionnaires ou membres détenant plus de 1 % des actions, parts ou autres droits ;
- Le nombre de titres ou droits détenus par chacun des détenteurs concernés.

La transparence de l'actionnariat doit être effective et documentée. Les informations déclarées doivent pouvoir être justifiées au moyen de pièces probantes, cohérentes et vérifiables, notamment en présence de plusieurs niveaux de participation, de structures fiduciaires ou de trusts.

La constitution d'un dossier probatoire de l'actionnariat et l'actualisation des valorisations immobilières deviennent ainsi des diligences prioritaires.

The tax is, in principle, equal to 3% of the market value of the real estate and real property rights held as at 1 January.

Indirect ownership requires an analysis of each level of the ownership chain: an exemption available to one company does not necessarily relieve other entities in the chain of their own obligations.

Exemption: a preliminary analysis is essential

The reform does not abolish the statutory exemptions provided for in Article 990 E of the CGI.

In particular, certain entities may qualify for an exemption without having to file a specific tax return, on account of their nature, the absence of a predominance of French real estate in their assets, their listed status or the low value of their real estate interests, subject to the conditions applicable to each exemption.

Particular care must still be taken in relation to certain French property-holding companies (*sociétés civiles immobilières*, or SCIs) subject to income tax and falling within the scope of Article 172 bis of the CGI, whose exemption from the specific filing requirement derives from administrative guidance. How this guidance interacts with the June 2026 reform warrants careful examination.

In the absence of an exemption that dispenses with specific formalities, filing an annual return is now the statutory means of obtaining the full exemption provided for in Article 990 E(3)(d).

This return must, in particular, include:

- The location, description and value of real estate and real property rights in France held directly or indirectly as at 1 January;
- The identity and address of partners, shareholders or members holding more than 1% of the shares, interests or other rights;
- The number of securities or rights held by each of the relevant holders.

Shareholding transparency must be effective and properly documented. It must be possible to substantiate the information reported with reliable, consistent and verifiable supporting documents, particularly where there are multiple levels of ownership, fiduciary structures or trusts.

Accordingly, compiling a file of supporting documentation on the shareholding structure and updating real estate valuations are now priorities.

Entités étrangères : des formalités administratives à engager immédiatement

Au-delà de l'analyse juridique des exonérations, la réforme soulève une difficulté opérationnelle majeure pour les entités étrangères qui bénéficiaient jusqu'à présent d'un engagement de communication et n'ont jamais eu à souscrire de déclaration annuelle en France.

La déclaration de taxe de 3 % doit être réalisée par voie dématérialisée, au moyen des services accessibles depuis l'espace professionnel de la Direction générale des finances publiques.

Pour les entités étrangères ne disposant pas encore d'une identification fiscale ni des accès nécessaires, cette obligation peut supposer plusieurs démarches successives :

- **Identification et immatriculation fiscale en France**, avec obtention d'un numéro SIREN lorsque celui-ci est nécessaire et n'a pas encore été attribué ;
- **Création ou rattachement à un espace professionnel** sur le portail impots.gouv.fr ;
- **Adhésion au service « Déclarer Taxe v. vénale immeubles »** et mise en place des habilitations nécessaires ;
- **Réception des codes d'activation transmis par voie postale**, puis activation des accès ;
- **Vérification de la capacité effective à souscrire la déclaration**, notamment lorsque les formalités sont réalisées par un mandataire.

Pour les entités étrangères dépourvues d'établissement stable en France et soumises aux obligations déclaratives concernées, le nouvel article 990 FA du CGI prévoit également la désignation d'un destinataire habilité en France pour recevoir les communications et notifications de l'administration fiscale.

Ces démarches peuvent nécessiter plusieurs semaines, particulièrement lorsque plusieurs sociétés étrangères interviennent dans une même chaîne de détention.

Il est donc impératif d'anticiper dès à présent ces procédures d'identification, d'activation et d'habilitation.

Une échéance légale au 15 mai 2027 : un audit à engager sans délai

La suppression de l'engagement de communication rend indispensable une revue ciblée des structures de détention immobilière française.

Foreign entities: administrative formalities requiring immediate action

Beyond the legal analysis of available exemptions, the reform creates a major operational challenge for foreign entities that have until now relied on a disclosure undertaking and have never been required to file an annual return in France.

The 3% tax return must be filed electronically, using the services available through the online business account provided by the French Directorate General of Public Finances (*Direction générale des finances publiques*).

For foreign entities that have not yet been identified for tax purposes in France and do not have the necessary access rights, this requirement may involve several successive steps:

- **Tax identification and registration in France**, including obtaining a SIREN number where required and not yet allocated;
- **Setting up or linking to an existing business account** on the *impots.gouv.fr* portal;
- **Signing up for the service for filing the tax return on the market value of real estate** ("*Déclarer Taxe v. vénale immeubles*") and setting up the necessary authorisations;
- **Receiving the activation codes sent by post** and subsequently activating access;
- **Checking that the entity is actually able to file the return**, particularly where the formalities are carried out by an authorised representative.

For foreign entities without a permanent establishment in France and subject to the relevant reporting obligations, the new Article 990 FA of the CGI also provides for the appointment of a person in France authorised to receive communications and notifications from the French tax authorities.

These procedures may take several weeks, particularly where several foreign companies are involved in the same **ownership chain**.

It is therefore essential to start preparing now for these identification, activation and authorisation procedures.

Statutory deadline of 15 May 2027: an audit must be initiated without delay

The abolition of the disclosure undertaking makes a targeted review of real estate holding structures involving property in France essential.

Cette revue doit permettre, pour chaque entité concernée :

1. De cartographier la chaîne de détention directe et indirecte des immeubles situés en France ;
2. D'identifier les exonérations légales ou doctrinales susceptibles de s'appliquer et leurs effets sur la chaîne de détention ;
3. De déterminer les entités désormais tenues de souscrire une déclaration 2746-SD ;
4. De réunir les informations et justificatifs relatifs à l'actionnariat à chaque niveau ;
5. D'actualiser et de documenter les valeurs vénales immobilières au 1er janvier 2027 ;
6. D'engager immédiatement les formalités d'identification fiscale, d'accès aux espaces professionnels et d'habilitation.

L'objectif opérationnel doit être de disposer d'espaces déclaratifs fonctionnels et de dossiers complets avant la fin du mois d'avril 2027, afin de respecter l'échéance légale du 15 mai.

L'absence de déclaration ou l'insuffisance des informations communiquées peut entraîner la remise en cause de l'exonération et l'application d'une taxe annuelle de 3 % de la valeur vénale des actifs immobiliers concernés.

Une réponse inexacte ou confuse, ou l'absence de déclaration dans les 30 jours d'une mise en demeure, ouvre la voie à la taxation d'office (LPF, art. L. 66 et L. 67). Une erreur peut remettre en cause l'exonération pour l'année concernée et pour les années non prescrites.

Le coût : 3 % de la valeur vénale des biens par année, sur une période pouvant atteindre six ans, auxquels s'ajoutent des intérêts de retard et des pénalités. Pour un bien de 5 M€, cela représente 150 000 € par an, soit 900 000 € sur six ans avant intérêts et pénalités.

L'équipe de FBT Avocats reste à votre disposition pour examiner les structures concernées, déterminer les obligations déclaratives applicables et anticiper les diligences nécessaires.

For each entity concerned, this review should:

1. Map the direct and indirect ownership chain for real estate located in France;
2. Identify the exemptions provided for by law or administrative guidance that may apply and their effects on the ownership chain;
3. Determine which entities are now required to file Form 2746-SD;
4. Gather information and supporting documents relating to shareholdings at each level;
5. Update and document the market values of the real estate as at 1 January 2027;
6. Immediately initiate the procedures required for tax identification, access to online business accounts and the necessary authorisations.

The operational objective should be to have fully functioning online filing accounts and complete files in place before the end of April 2027, in order to meet the statutory deadline of 15 May.

Failure to file a return or the provision of insufficient information may result in the exemption being challenged and the imposition of an annual tax of 3% of the market value of the relevant real estate assets.

An inaccurate or unclear response, or failure to file a return within 30 days of a formal notice to comply, opens the way to an *ex officio* tax assessment (Articles L. 66 and L. 67 of the French Tax Procedures Code). An error may jeopardise the exemption for the relevant year as well as for any years that remain open to assessment.

The cost: 3% of the real estate's market value per year, potentially over a period of up to six years, plus late-payment interest and penalties. For a property worth €5 million, this amounts to €150,000 per year, or €900,000 over six years, before interest and penalties.

The FBT Avocats team remains available to review the structures concerned, determine the applicable reporting obligations and plan the necessary steps in advance.

Pour plus d'actualités, nous vous invitons
à nous suivre sur LinkedIn

Nos dernières publications

ABT Michel
Rachats LPP : ce qu'il faut savoir avant de (re-)venir en Suisse
in Allnews, 2 novembre 2026

BARREIRA Stéphanie
Taxe de 3 % : la fin de l'engagement de communication impose de revoir les structures de détention immobilière
in Tax Focus FBT, 13 octobre 2026

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

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