

# La lettre de L'IMMOBILIER

Lundi 3 avril 2023

Option  
**Finance**

## Editorial

La France reste une des destinations préférées pour les investissements étrangers et si le secteur de l'immobilier français contribue à cet intérêt, force est de considérer que l'environnement fiscal et juridique dans lequel ces investissements peuvent s'opérer n'est pas exempt de toute difficulté, voire de tout piège.

Nous avons ainsi souhaité consacrer ce nouveau numéro de la lettre de l'immobilier aux investissements étrangers en France, et évoquer tout d'abord les difficultés que peuvent rencontrer les investisseurs étrangers en matière d'imposition des plus-values, d'impôts sur la détention d'actifs immobiliers, de TVA ou bien encore de traitement des revenus de certaines sociétés immobilières exonérées d'impôt sur les sociétés. On constatera notamment en matière de taxe de 3 % et d'impôt sur la fortune immobilière mais également en matière de taxation de certaines plus-values, que la complexité des règles applicables et pour certaines leur caractère antiéconomique, peut être source d'impositions lourdes et non prévues, situation que les décisions de justice récentes rendues n'améliorent pas. Quant à ceux des investisseurs étrangers qui privilégieront le recours à des sociétés immobilières exonérées, ils devront porter une attention toute particulière au régime d'imposition des revenus qui dépendra principalement du statut et de la résidence fiscale des actionnaires. Nous évoquerons également les difficultés d'assimilation de certaines sociétés étrangères à des sociétés françaises pour le besoin de l'application des règles fiscales françaises à la lecture notamment de deux décisions récentes du Conseil d'Etat et du tribunal administratif de Paris, ainsi que l'impact que ne manquera pas d'avoir le projet de directive ATAD 3 sur les structures internationales de détention immobilière.

Sur le plan juridique, nous observerons que si le droit immobilier français ne contient que très peu de dispositions spécifiquement applicables aux étrangers, il faut néanmoins noter la problématique de la représentation et de l'habilitation des signataires d'une société étrangère dans un contrat ainsi que l'attention qui doit rester portée à la réglementation relative au contrôle des investissements étrangers en France, qui peut entraîner pour certains investisseurs étrangers une obligation de notification et d'autorisation préalable par le ministre en charge de l'Economie. Nous consacrerons également des développements au règlement UE du 15 mars 2023 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme qui renforce l'attractivité des ELTIF. Nous rappellerons les conditions permettant une application du statut des baux commerciaux aux étrangers et l'importance de l'immatriculation au RCS du locataire à l'adresse des locaux loués. Un dernier thème sera celui des particularités des financements immobiliers en France que ne peuvent ignorer les investisseurs étrangers. ■

Par Richard Foissac, avocat associé

## Dossier

### L'investissement étranger en France

- Les enjeux fiscaux des investissements immobiliers des non-résidents en France p. 2
- Les investissements étrangers dans l'immobilier français p. 5
- Investissements immobiliers en France : attention au contrôle des investissements étrangers p. 6
- Application du statut des baux commerciaux aux opérateurs étrangers : à quelles conditions ? p. 7
- Particularités des financements immobiliers en France p. 8
- Structures de détention immobilières internationales : impact du projet de directive ATAD3 p. 9
- Structures d'investissement étrangères : attention aux faux-amis ! p. 10

## Actualités

- Les nouveaux ELTIF et l'immobilier p. 11
- Une nouvelle obligation déclarative pour tous les propriétaires de logements p. 12

Ce supplément est réalisé par les avocats de

**CMS Francis Lefebvre**

Supplément du numéro 1697  
du 3 avril 2023

# Les enjeux fiscaux des investissements immobiliers des non-résidents en France

Un des facteurs importants de la décision d'investissement dans un projet immobilier est pour les non-résidents la maîtrise des incidences fiscales qu'entraînent la détention et l'exploitation d'immeubles.

L'objectif n'est pas de décrire l'ensemble des règles fiscales applicables mais de souligner certaines difficultés que peuvent rencontrer les investisseurs étrangers dans l'application des règles en question et notamment en matière d'imposition des plus-values, de traitement des revenus de certaines sociétés immobilières exonérées d'IS, d'impôts sur la détention d'actifs immobiliers, de TVA et enfin d'impôts locaux.

## En matière d'imposition des plus-values

Le principe est que sous réserve des conventions fiscales destinées à éviter les doubles impositions et de dispositions spécifiques de droit interne, les non-résidents sont imposables en France à raison des plus-values de cession d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière. Une particularité fait que pour les personnes physiques, seul un prélèvement s'applique, (article 244 Bis A du CGI) libératoire de l'impôt sur le revenu (IR) et ainsi calculé selon les mêmes règles d'assiette et au même taux, alors que pour les personnes morales deux impositions trouvent à s'appliquer, l'impôt sur les sociétés (article 209) et l'article 244 Bis A précité, imputable sur l'impôt sur les sociétés (IS), mais uniquement calculé selon des règles identiques à l'IS pour des cédants personnes morales résidentes d'un Etat membre de l'Union européenne (UE) ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la

France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A.

Par ailleurs si après imputation sur l'IS, subsiste un excédent de prélèvement, celui-ci n'est restitué que sur base d'une demande motivée et après examen voire contrôle fiscal de l'IS acquitté par le cédant.

Au-delà ainsi de cette avance de trésorerie à laquelle sont contraints les cédants personnes morales non-résidents, et dont le remboursement de l'excédent s'opère sans versement d'intérêts, et nécessairement bien après la cession du bien puisqu'il convient pour les cédants de liquider préalablement l'IS dû, le dispositif fait un sort tout à fait anormal aux activités de marchand de biens et de promotion immobilière exercées en France par des non-résidents.

Le dispositif ne s'applique pas en effet aux

cessions d'immeubles réalisées par des personnes physiques ou morales (ou certains organismes), qui exploitent en France une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou y exercent une profession non commerciale mais uniquement pour les immeubles considérés comme affectés à l'exploitation qui doivent être inscrits, selon le cas, au bilan ou au tableau des immobilisations établi pour la détermination du résultat imposable.

L'administration considère que les stocks immobiliers ne constituent pas des immobilisations et alors même que leur cession génère des gains soumis à l'IS, déterminés selon le régime des profits sur stocks, le prélèvement reste exigé au motif que la cession des stocks reste faite par des personnes morales dont le siège social est situé hors de France.

## En matière de traitement des revenus de certaines sociétés immobilières exonérées d'IS

Pour les non-résidents, investir dans certains véhicules immobiliers bénéficiant d'une fiscalité allégée en France peut être séduisant, sous réserve de bien identifier les prélèvements susceptibles d'affecter les dividendes ou plus-values qui rentabiliseront leur investissement ! La clarté ou la simplicité des règles fiscales applicables aux véhicules ne s'étend pas nécessairement à celle des flux qu'ils génèrent pour un investisseur non-résident.

Ainsi, en cas d'acquisition de titres de Sppicav (sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable) ou de SIIC (sociétés d'investissements immobiliers cotées), qui sont partiellement ou tota-

**« Par ailleurs si après imputation sur l'IS, subsiste un excédent de prélèvement, celui-ci n'est restitué que sur base d'une demande motivée et après examen voire contrôle fiscal de l'IS acquitté par le cédant. »**



Par **Richard Foissac**, avocat associé en fiscalité. Il traite notamment des dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers cotés ou non cotés et les conseille sur leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en droit fiscal aux Universités Paris I Panthéon-Sorbonne et Nice Sophia-Antipolis.  
richard.foissac@cms-fl.com



**Frédéric Gerner**, avocat associé en fiscalité. Il intervient tant en matière de conseil que de contentieux dans les questions relatives aux impôts directs, notamment celles liées aux restructurations intragroupes et à l'immobilier.  
frédéric.gerner@cms-fl.com

lement exonérées d'impôt sur les sociétés sous condition de distribution, un non-résident pourra subir des retenues à la source en France sur ses dividendes ou plus-values dont le taux dépendra de son pourcentage de détention (application du prélèvement de l'article 244 bis A sur les plus-values à partir d'une détention de 10 %) mais également des stipulations de la convention fiscale conclue entre la France et son Etat de résidence et du propre statut fiscal de l'investisseur. Selon les cas, les retenues à la source pourront être ou non réduites et donner lieu ou non à des crédits d'impôts. Pour les SIIC, les distributions effectuées au profit de personnes morales non-résidentes pourront donner lieu, si celles-ci sont soumises à un régime fiscal privilégié et détiennent directement ou indirectement au moins 10 % de la SIIC, à un prélèvement de 20 % à la charge de la SIIC.

**En matière d'impôts sur la détention d'actifs immobiliers : taxe de 3 % et IFI**  
Bien qu'assis sur la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et la taxe de 3 % poursuivent des objectifs différents.

1 - La taxe de 3 % (articles 990 D et suivants du CGI) ne poursuit pas un objectif budgétaire ; en effet, sauf exceptions, les contribuables respectant les obligations déclaratives correspondantes peuvent bénéficier d'une exonération intégrale en fournissant des renseignements sur leurs associés. En cela, la taxe correspond davantage à un outil de contrôle à la disposition de l'administration fiscale, qui vise principalement les entités étrangères pour lesquelles l'administration ne dispose pas des mêmes moyens directs d'information que pour les entités françaises.

**« La motivation de cette décision intègre des considérations de qualification et des considérations de lutte contre les abus ; elle laisse ainsi ouverte la question du traitement des situations dans lesquelles l'affectation de la créance sur une ou plusieurs filiales serait moins évidente. »**

Dans le but assumé de conforter les moyens de contrôle de l'administration fiscale, la jurisprudence a rendu plusieurs décisions de nature à renforcer la rigueur d'appréciation des conditions d'exonération des entités concernées.

En premier lieu, la Cour de cassation<sup>1</sup> a refusé d'apprécier la prépondérance immobilière d'une entité étrangère associée d'une société civile immobilière (SCI) détenant un immeuble en France en tenant compte de la créance de la société mère sur sa filiale au motif que cette créance, représentative d'une « anticipation » du prix de vente de l'immeuble, reviendrait à tenir compte une seconde fois d'une part significative de la valeur de l'immeuble au titre d'un actif lui-même non immobilier. La motivation de cette décision intègre des considérations de qualification et des considérations de lutte contre les abus ; elle laisse ainsi ouverte la question du traitement des situations dans lesquelles l'affectation de la créance sur une ou plusieurs filiales serait moins évidente.

En second lieu, la Cour de cassation<sup>2</sup> a confirmé la position de l'administration fiscale faisant peser sur l'appréciation du caractère probant des informations et justificatifs transmis par l'entité revendiquant l'exonération de la taxe des contraintes

équivalentes à celles tenant à l'opposabilité des justifications dépendant des règles françaises. Les entités considérées ne sont dès lors pas admises à se prévaloir du seul respect des règles fixées dans leurs propres juridictions.

Une telle solution est de nature à soulever de sérieuses difficultés en particulier dans les opérations de cession en présence d'une chaîne de détention transfrontalière dès lors que la vérification du caractère probant de la répartition du capital de chaque entité interposée sur plusieurs années (jusqu'à sept) peut s'avérer tout à faire ardue voire impossible.

2 - L'IFI (articles 964 et suivants du CGI) a vocation à peser sur l'ensemble du patrimoine immobilier autre que celui affecté à une activité économique exercée par une entité suffisamment liée à celle qui est propriétaire de l'immeuble. Pour les investisseurs non-résidents, il ne concerne que les immeubles situés en France à l'exception des entités dont une partie du capital est elle-même détenue par des associés résidents de France.

Les règles correspondantes font peser sur les entités – du moins celles soumises au droit français – une participation à la détermination de l'assiette imposable dans des



**Pierre Carcelero**, avocat associé en fiscalité. Il traite notamment des dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers cotés et non cotés et les conseille sur leurs opérations.  
pierre.carcelero@cms-fl.com



**Alexis Bussac**, avocat counsel en fiscalité. Il intervient tant en conseil qu'en contentieux particulièrement en matière de fiscalité locale.  
alexis.bussac@cms-fl.com

1. Cour de cassation, Chambre commerciale, 2 décembre 2020, 18-22.512.

2. Cour de cassation, Chambre commerciale, 12 octobre 2022, 20-14.073 et 20-14.565.

conditions d'autant plus délicates, potentiellement, en présence d'associés non-résidents.

En premier lieu, la limitation des dettes déductibles à raison de la nature des opérations financées et/ou des liens existants avec le créancier peut s'avérer d'application difficile tant du fait que les dettes concernées peuvent différer selon la situation des différents associés de l'entité considérée qu'en raison de la difficulté à connaître des opérations antérieurement réalisées, a fortiori hors de France.

En second lieu, tout particulièrement dans une chaîne de détention complexe ou non-contrôlante, une entité interrogée sur les éléments participant à la détermination de l'assiette imposable peut ne pas disposer de l'ensemble des informations nécessaires à l'appréciation des actifs imposables ou exonérés notamment au regard de la territorialité des immeubles à retenir compte tenu de la différence de situation de ses différents associés indirects.

#### **En matière de TVA**

Les livraisons d'immeubles et les prestations de services se rattachant à un immeuble situé en France, entrent dans le champ d'application de la TVA française quel que soit le lieu d'établissement de l'opérateur.

Les principes sont donc les mêmes et les investisseurs étrangers sont notamment en droit de déduire la TVA grevant leurs dépenses si leur activité est taxable ou assimilée. Des règles spécifiques régissent néanmoins la désignation du débiteur de l'impôt et il existe différentes procédures de remboursement de crédits de TVA.

L'une des règles à ne pas négliger est celle qui détermine le redevable de la taxe.

En effet, un investisseur étranger qui n'a pas d'établissement stable en France, n'est en principe pas autorisé à facturer la TVA à

ses clients assujettis disposant d'un numéro d'identification à la TVA française (« B2B »). Il doit émettre des factures hors taxe et c'est le destinataire qui auto-liquide la TVA. La taxe déductible de l'investisseur forme alors inévitablement des crédits dont le remboursement doit être réclamé à l'administration, ce qui n'est pas optimal et termes de trésorerie, en raison des délais d'instruction.

Par dérogation, l'administration fiscale considère que lorsque la TVA est due sur option, notamment au titre de la location de locaux nus d'activité, cette inversion du redevable ne s'applique pas.

Le bailleur étranger facture dans ce cas la TVA afférente aux loyers dans les conditions ordinaires.

Cela nécessite qu'il soit immatriculé auprès des autorités françaises. Les entreprises établies dans l'UE ou dans un Etat tiers ayant conclu une convention fiscale d'assistance au recouvrement n'ont pas à désigner de représentant fiscal pour se charger de leurs obligations déclaratives et/ou de paiement. Elles s'identifient et remplissent directement leurs obligations déclaratives et de paiement en matière de TVA. Les autres ressortissants étrangers doivent faire accréder un représentant auprès de l'administration fiscale.

Finalement, selon le type d'activité immobilière en France, les investisseurs étrangers sont confrontés à des situations différentes dont les enjeux de trésorerie peuvent être lourds et méritent donc attention.

#### **En matière d'impôts locaux**

Les investisseurs étrangers en France sont susceptibles d'être imposés à la cotisation foncière des entreprises (CFE) à condition, d'une part, qu'ils disposent de locaux ou de terrains en France, et, d'autre part, qu'ils exercent une activité professionnelle en France assujettie à l'impôt sur le revenu

ou à l'impôt sur les sociétés en raison des règles de territorialité propres à ces impôts. La circonstance que le local ne soit pas constitutif d'un établissement de l'investisseur étranger est indifférente. Ainsi une société étrangère se limitant à donner en location des immeubles professionnels en France sera imposable à la CFE sous réserve d'une convention internationale qui ferait obstacle à l'imposition à l'IS des revenus tirés de ces immeubles. Une telle imposition à la CFE entraînera également l'assujettissement à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) si le chiffre d'affaires de l'entité excède 500 000 euros. Enfin, le propriétaire étranger d'un bien à usage d'habitation qui ne serait pas constitutif d'une habitation principale est susceptible d'être soumis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires s'il est meublé ou de la taxe sur les logements vacants s'il est non meublé. ■

Et **Gaëtan Berger-Picq**, avocat associé en fiscalité. Il conseille et assiste les entreprises, notamment en immobilier, dans l'ensemble des sujets relatifs à la TVA et à la taxe sur les salaires ainsi que dans le suivi et la gestion des contrôles et contentieux fiscaux.  
[gaetan.berger-picq@cms-fl.com](mailto:gaetan.berger-picq@cms-fl.com)



# Les investissements étrangers dans l'immobilier français

La France a décroché récemment et pour la troisième année consécutive, le titre de destination préférée pour les investissements étrangers. Le secteur de l'immobilier ne fait pas exception à l'attractivité de notre pays, même si les montants investis sont inférieurs à ceux réalisés au Royaume Uni ou en Allemagne, les deux autres grands marchés de l'immobilier en Europe.

## Présence des investisseurs étrangers en France

En particulier depuis les années 1990, le nombre d'investisseurs étrangers a nettement augmenté pour représenter, en moyenne sur les 10 dernières années, entre 30-60 % de l'ensemble des sommes investies annuellement dans l'immobilier français. En parallèle, la présence des acteurs étrangers s'est structurée et diversifiée : d'une part, un certain nombre d'acteurs dispose d'équipes locales ; d'autre part, les secteurs d'intervention couvrent l'ensemble des métiers en lien avec les investissements, à savoir le conseil, la promotion, l'investissement et la gestion. Cette présence a notamment permis aux sociétés étrangères de continuer à investir et à gérer leur patrimoine pendant la période du Covid, durant laquelle les déplacements – notamment pour visiter des immeubles, actifs tangibles – étaient fortement restreints.

## Principe de la liberté d'investissement

Le droit immobilier français (hors fiscalité) ne contient que très peu de dispositions spécifiquement applicables aux étrangers. Le principe est en effet celui de la libre acquisition et détention aussi bien des terrains que des immeubles. Une difficulté juridique peut se poser quant à la représentation et l'habilitation des signataires d'une société étrangère dans un contrat. Pour les actes authentiques, le notaire a l'obligation de s'assurer aussi bien de l'identité du signataire que du pouvoir pour engager la partie. S'agissant des contrats sous

seing privé, ce sont en principe les avocats qui procèdent à cette vérification. En pratique, il sera demandé au signataire de justifier d'une chaîne de pouvoirs clairement établie. A ce titre, en ce qui concerne le fonctionnement des sociétés étrangères, et compte tenu du droit étranger applicable, il sera généralement demandé au signataire de produire une opinion sur la capacité du signataire établie par un avocat local.

## Restriction à la liberté d'investissement

Certains secteurs échappent à cette règle, notamment dans l'hypothèse où la transaction envisagée inclut la remise ou l'accès à des données sensibles. Au sens de la réglementation française, les données sensibles sont essentiellement des données en relation avec la sécurité de l'Etat. On pense aux secteurs de la Défense, au militaire et à la police. D'autres données imposent également une autorisation avant achat : celles liées à la cybersécurité et à la cryptologie. La cybersécurité revêt un caractère stratégique

et sensible, puisqu'elle permet de sécuriser justement l'accès aux données sensibles. Quant à la cryptologie, il s'agit d'un nouveau secteur qui s'inscrit dans un monopole d'Etat – depuis exercé au niveau européen – celui de la monnaie. L'Etat se montra encore méfiant à l'égard de ce secteur en raison de son opacité.

L'acquisition et l'accès aux données sensibles sont notamment à prendre en considération pour des acquisitions d'immeubles pouvant abriter lesdites données. On pense spécialement aux data centers. Dans ce cas, il convient de réaliser une analyse détaillée aussi bien des sociétés logeant leurs serveurs dans un data center que de leur activités précises. Ainsi, des sociétés privées peuvent disposer de données sensibles notamment dans le cadre de contrats de sous-traitance avec l'Etat. L'analyse sera alors accompagnée d'une analyse contractuelle : si un serveur peut contenir des données sensibles, le mode d'accès aux données est également à prendre en compte. ■

**« A ce titre, en ce qui concerne le fonctionnement des sociétés étrangères, et compte tenu du droit étranger applicable, il sera généralement demandé au signataire de produire une opinion sur la capacité du signataire établie par un avocat local. »**

Par **Benjamin Bill**, avocat associé en droit immobilier. Il conseille, tant sur le secteur privé que public, les investisseurs, les gestionnaires d'actifs et les sociétés immobilières et les accompagne dans le cadre de leurs projets immobiliers nationaux et transfrontaliers.  
[benjamin.bill@cms-fl.com](mailto:benjamin.bill@cms-fl.com)



# Investissements immobiliers en France : attention au contrôle des investissements étrangers

Comme maintenant la plupart des Etats membres de l'Union européenne (UE), la France est dotée d'un régime d'autorisation préalable des investissements étrangers réalisés dans certains secteurs dits « sensibles ». Si le secteur de l'immobilier ne fait pas, en tant que tel, partie des secteurs soumis au contrôle, les activités réalisées sur l'actif sous-jacent ou la qualité de certains co-contractants peuvent entraîner, pour les investisseurs étrangers, une obligation de notification et d'autorisation préalable par le ministre en charge de l'Economie.

## La notion d'investissement

Initialement limité aux activités régaliennes mettant directement en cause l'ordre public ou la sécurité publique, le contrôle des investissements étrangers en France n'a cessé d'être étendu, notamment pour répondre aux risques de prise de contrôle d'actifs stratégiques dans un contexte économique fragilisé par la crise du Covid-19<sup>1</sup>. La notion d'investissement s'applique à toute opération visant tant la prise de contrôle<sup>2</sup> d'une entité juridique que l'acquisition de tout ou partie d'une branche d'activité située en France. Sur ce point il convient d'être particulièrement vigilant car le transfert de propriété d'actifs immobiliers peut suffire à entrer dans le champ d'application du contrôle. Par ailleurs, pour les investisseurs non ressortissants de l'UE, l'autorisation préalable du ministre est requise non pas seulement en cas de prise de contrôle d'une société mais dès le franchissement, direct ou indirect, du seuil de détention de 25 % des actions ou des droits de vote. A noter que ce seuil avait été temporairement ramené à 10 % pour les sociétés cotées en 2020 du fait de la crise du Covid-19 mais depuis la mesure a été prorogée et les pouvoirs publics envisagent de le maintenir durablement à ce niveau.

## La notion d'investisseur étranger

La notion d'investisseur étranger est très large puisqu'elle vise tous les ressortissants étrangers qu'ils soient établis ou non dans l'UE. Elle englobe également les personnes physiques françaises dès lors que celles-ci n'ont pas leur résidence fiscale en France.

### La notion d'activité sensible

Mais c'est surtout sur le critère de l'activité sensible que les investisseurs immobiliers doivent être vigilants. En effet, initialement limitée aux activités mettant directement en jeu la défense, ou la sécurité et l'ordre public, cette notion est aujourd'hui très large et relève en grande partie d'une appréciation au cas par cas. On peut citer, par

exemple, la production d'armes, les biens à double-usage, la cryptologie, la sécurité des systèmes d'information, les jeux, le domaine de la cybersécurité, de la robotique, des semi-conducteurs ou du stockage d'énergie, mais également les activités qui seraient susceptibles de mettre en cause le fonctionnement des services de transport, d'eau, d'énergie ou la santé publique ou encore la sécurité alimentaire.

Ainsi, en fonction des activités exercées sur l'actif immobilier sous-jacent et de la personnalité de son occupant, l'opération peut être soumise à autorisation préalable. ■

**« Si le secteur de l'immobilier ne fait pas, en tant que tel, parti des secteurs soumis au contrôle, les activités réalisées sur l'actif sous-jacent ou la qualité de certains co-contractants peuvent entraîner, pour les investisseurs étrangers, une obligation de notification et d'autorisation préalable par le ministre en charge de l'Economie. »**



Par **Claire Vannini**, avocat associée en droit de la concurrence et droit européen. Elle intervient en matière de contrôle des investissements étrangers, de pratiques anticoncurrentielles, d'aides d'Etat et de contrôle des concentrations.  
claire.vannini@cms-fl.com

1. Décret n° 2020-892 du 22 juillet 2020 relatif à l'abaissement temporaire du seuil de contrôle des investissements étrangers dans les sociétés françaises dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

2. Au sens de l'article L.223-3 du Code de commerce, cette notion étant plus restreinte que celle de « contrôle » applicable en matière de concentrations.

# Application du statut des baux commerciaux aux opérateurs étrangers : à quelles conditions ?

Historiquement, les locataires étrangers qui avaient pu conclure des baux commerciaux pour des locaux situés en France étaient exclus, en vertu de l'article L.145-13 du Code de commerce, du droit à la propriété commerciale<sup>1</sup>.

## Les locataires étrangers bénéficient aujourd'hui des mêmes droits que les locataires nationaux...

Cette règle issue d'une législation de protectionnisme d'après-guerre<sup>2</sup> était difficilement justifiable dans un contexte économique globalisé. En effet, le droit à la propriété commerciale constitue la pierre angulaire du statut des baux commerciaux en permettant au locataire de pérenniser son activité dans un emplacement particulier.

C'est ainsi que par un arrêt en date du 9 novembre 2011<sup>3</sup>, la Cour de cassation a jugé la condition de nationalité de l'article L.145-13 du Code de commerce comme contraire au droit à la propriété. Cette règle a été ultérieurement abrogée par la loi Pinel<sup>4</sup>. En pratique, un étranger prenant à bail des locaux commerciaux devra toutefois toujours faire preuve de plus d'anticipation qu'un preneur déjà implanté en France.

## ... à condition de faire preuve d'anticipation

Ainsi, il conviendra notamment d'être vigilant quant à l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du locataire à l'adresse des locaux loués, cette condition étant essentielle pour pouvoir bénéficier en fin de bail du droit au renouvellement<sup>5</sup>. A ce titre, elle doit être observée par tous les locataires, nationaux ou étrangers<sup>6</sup>.

Une solution pour une société étrangère qui souhaite sécuriser son droit au renou-

**« En pratique, un étranger prenant à bail des locaux commerciaux devra toutefois toujours faire preuve de plus d'anticipation qu'un preneur déjà implanté en France. »**

vellement, sans toutefois établir une nouvelle entité juridique en France, pourrait être la création d'une succursale. Cette option permettra au locataire d'effectuer les démarches d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et donc de bénéficier du droit au renouvellement du bail à son expiration. A défaut, le bailleur pourrait refuser le renouvellement du bail, sans indemnité.

En tout état de cause, les bailleurs préfèrent bien souvent conclure des baux commerciaux, qui sont des engagements sur le long terme<sup>7</sup>, avec une société de droit français (c'est particulièrement vrai pour les baux en l'état futur d'achèvement où la construction des locaux est souvent réalisée sur mesure pour le preneur).

Une solution tentante pour une société étrangère souhaitant s'implanter en France et signer un bail commercial pourrait être de prévoir la conclusion du bail par une société en cours de formation, puis sa reprise par la société de droit français une fois créée. Ce schéma est toutefois source d'inquiétude pour les bailleurs compte tenu notamment du formalisme strict auquel il est soumis ; de fait, sauf circonstances particulières, c'est une solution rarement retenue par les parties. En effet, le non-respect du formalisme imposé est régulièrement sanctionné par la nullité absolue du bail<sup>8</sup>.

Une autre solution pourrait alors être d'in-

clure une clause de substitution prévoyant que la société de droit étranger aura la faculté de se substituer à une société de droit français.

Du côté du preneur, cette solution pourrait poser difficulté notamment parce que le régime de la cession de contrat organisé par le Code civil prévoit que sauf clause contraire, le cédant est tenu solidiairement à l'exécution du contrat<sup>9</sup>. On peut aisément imaginer qu'une entité située à l'étranger ne souhaitera pas être liée par un bail commercial pour des locaux en France.

Du côté du bailleur, un risque demeure dans l'hypothèse où la société de droit français ne serait jamais constituée. L'exécution forcée d'un bail commercial à l'encontre d'une société étrangère, particulièrement en dehors de l'Union européenne, peut en effet s'avérer une procédure particulièrement longue, complexe et coûteuse.

Dans tous les cas, il conviendra donc d'envisager, bien en amont de la signature du bail commercial et idéalement avant toute négociation avec un bailleur, les différentes options offertes au locataire étranger souhaitant s'établir durablement en France. ■

1. Sauf notamment en cas de réciprocité de législation par le pays du ressortissant étranger qui sollicite le renouvellement du bail. Il avait ainsi pu être jugé que des Américains n'étaient pas exclus du droit au renouvellement des baux commerciaux (T. civ. Seine 3 juillet 1892).

2. Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

3. Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 9 novembre 2011, n° 10-30.291.

4. Loi n° n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

5. Article L.145-1 du Code de commerce.

6. Sauf si le bail prévoit de manière expresse et non équivoque que le statut des baux commerciaux sera applicable même si toutes les conditions n'en sont pas réunies, y compris la non-immatriculation du preneur : Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 28 mai 2020, n° 19-15.001.

7. La durée minimale d'un bail commercial en France est de 9 ans cf. article L.145-4§1 du Code de commerce.

8. Pour un exemple récent : cour d'Appel de Douai, 2<sup>e</sup> ch., 1<sup>e</sup> sect., 17 mars 2022, n° 20/04258 ou encore Cour de cassation, Ch. Com., 18 novembre 2020.

9. Article 1216-1 du Code civil.



Par **Arnaud Valverde**, avocat en droit immobilier. Il conseille des investisseurs, des promoteurs et des utilisateurs nationaux et internationaux sur tout type d'actifs. Il intervient notamment dans le cadre d'opérations immobilières complexes d'acquisition, de joint-ventures, de vente, de baux et de construction.  
arnaud.valverde@cms-fl.com

# Particularités des financements immobiliers en France

Le marché français du financement, et en particulier celui du financement immobilier, recèle de nombreuses particularités dictées par le droit français dès lors que l'emprunteur ou l'actif financé sont situés en France. Au-delà des sujets relatifs au taux effectif global ou à l'information des cautions (que la réforme du droit des sûretés entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 a étendu aux sûretés réelles constituées par un tiers) deux sujets impactent généralement la structuration des dossiers de financement immobilier en France : d'une part celui de la structuration des prêts faits par les associés de l'emprunteur ou leurs affiliés en complément du financement senior et, d'autre part, celui de la capacité d'une société française à garantir les obligations d'autres emprunteurs dans le cadre du financement d'un portefeuille d'actifs détenus par plusieurs sociétés.

## Structuration des avances d'actionnaires, explications

La question de la structuration des avances d'actionnaires est à analyser en particulier à l'aune des restrictions relatives au monopole bancaire. L'article L.511-5 du Code monétaire et financier « interdit à toute personne autre qu'un établissement de crédit ou une société de financement d'effectuer des opérations de crédit à titre habituel ». Cependant l'article L.511-7 du même code prévoit des exceptions à cette interdiction et permet en particulier qu'une entreprise « puisse procéder à des opérations de trésorerie avec des sociétés ayant avec elle, directement ou indirectement, des liens de capital conférant à l'une des entreprises liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres ». La doctrine comme la pratique considèrent que la notion « d'opérations de trésorerie » est

**« Le marché français du financement, et en particulier celui du financement immobilier, recèle de nombreuses particularités dictées par le droit français dès lors que l'emprunteur ou l'actif financé sont situés en France. »**

à interpréter largement et permet les prêts d'un actionnaire à un emprunteur français pour autant que la condition du contrôle soit satisfaite. Attention toutefois : d'une part, pour un actionnaire minoritaire, le risque de ne pas bénéficier de l'exception existe et il faut alors trouver d'autres outils (obligations, prêts participatifs ou compte courant d'associé) ; d'autre part, la jurisprudence relative aux exceptions au monopole bancaire est mouvante comme le montre un arrêt de 2022 relatif à l'exception dite du crédit inter-entreprises.

## Point important : la capacité d'une société à garantir les obligations de sa mère

La question de la capacité d'une société française à garantir les obligations au titre d'un financement souscrit par sa société-mère est un élément important dans le cadre de la structuration d'un dossier d'acquisition

de plusieurs actifs, que ce financement soit souscrit au niveau d'une holding (pour financer l'acquisition d'une société détenant un immeuble dans le cadre d'un share deal) ou pour prêter les fonds empruntés à des filiales achetant des immeubles dans le cadre d'un asset deal. Dans ces dossiers, l'idée étant d'établir une *cross collateralisation* entre les différents actifs et de proposer aux prêteurs un risque moindre, il est important de prendre en compte les spécificités du droit français. Il aussi important de comprendre que ces règles s'appliquent aussi bien à une garantie personnelle (cautionnement par exemple) qui serait consentie par la filiale française qu'à une sûreté réelle (l'hypothèque consentie par la filiale française sur l'immeuble qu'elle détient) garantissant les obligations de sa société-mère ou d'autres filiales de la société-mère. Les règles applicables dépendent de la forme sociale de la filiale française mais globalement il est important de savoir que la capacité de cette dernière sera limitée en principe et en montant : par exemple garantir la dette souscrite par la société-mère pour acquérir les titres de la filiale française n'est pas possible et, en tout état de cause, les sommes garanties par la filiale française sont limitées aux montants qu'elle reçoit elle-même au titre du financement garantie. Ces questions sont complexes et méritent une analyse au cas par cas. ■



Par **Geoffrey Levesque**, avocat associé en droit bancaire et financier, responsable de l'équipe financement de projet. Il accompagne des sponsors industriels et des fonds d'investissement ainsi que des prêteurs institutionnels. Il intervient notamment dans les domaines des infrastructures, de l'énergie et de l'immobilier.  
geoffrey.levesque@cms-fl.com

# Structures de détention immobilières internationales : impact du projet de directive ATAD3

Le projet de directive ATAD 3 du 22 décembre 2021 tend à lutter contre l'utilisation abusive d'entités écrans à des fins fiscales. Son but est d'harmoniser les seuils de substance minimale au sein de l'Union européenne (UE) sur la base d'une série de critères objectifs. Les développements qui suivent tiennent compte des récentes propositions d'amendement formulées par le Parlement européen<sup>1</sup>.

## Règles issues d'ATAD 3 en bref

Le dispositif ATAD 3 s'applique à toute entité établie au sein de l'UE dont :

- plus de 65 %<sup>2</sup> des recettes encaissées au cours des deux exercices précédents sont constituées de revenus passifs (dividendes, intérêts, revenus immobiliers, etc.) ;
  - plus de 55 %<sup>3</sup> desdites recettes sont perçues ou versées au moyen de transactions transfrontières ou, alternativement, plus de 55 %<sup>4</sup> de la valeur comptable de ses actifs a été constituée de biens immobiliers ou de certains actifs mobiliers localisés à l'étranger au cours des deux exercices précédents ;
  - la gestion a été externalisée à un tiers au cours des deux exercices précédents<sup>5</sup>.
- Dès lors que ces critères sont cumulativement remplis, l'entité est considérée comme « à risque ». Elle est alors tenue de joindre à sa déclaration annuelle de résultat les éléments probants permettant d'établir si elle satisfait ou non aux critères de substance minimale :
- mise à disposition de locaux propres, de locaux réservés à son usage exclusif ou de locaux partagés avec des entités du même groupe ;
  - détention d'un compte bancaire actif dans l'UE ;
  - présence d'au moins un administrateur ou d'une majorité de salariés résidents fiscaux de l'Etat membre de l'entité (conformément à la proposition d'amendement du Parlement, les administrateurs de l'entité peuvent être salariés ou administrateurs d'une autre entité liée ou non).

Dans l'hypothèse où l'un des critères de subs-

tance minimale ne serait pas rempli, l'entité serait alors exclue du bénéfice des directives de l'UE et des dispositions favorables des conventions fiscales conclues par son Etat de résidence. Les associés de l'entité situés au sein l'UE sont dans ce cas imposés sur les revenus de l'entité comme s'ils les avaient directement perçus. En outre, ces éléments font l'objet d'un échange automatique d'information et l'absence de déclaration ou le dépôt d'une déclaration erronée sont respectivement sanctionnés d'une amende de 2 % ou 4 % des recettes de l'entité<sup>6</sup>.

## Exclusions et exonération

Certaines entités qui ne présentent pas de risque d'être utilisées comme des sociétés écrans sont expressément exclues du dispositif. Il s'agit notamment des sociétés cotées, des Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et des sociétés holdings établies dans le même Etat que celui de leurs actionnaires ou de leur

entité mère ultime. Il est à déplorer que les sociétés holdings intégrées aux plateformes d'investissement constituées par des FIA ne bénéficient d'aucune exonération spécifique. Au demeurant, toute entité peut expressément demander à être temporairement exonérée du dispositif dès lors que son interpolation ne permet aucune économie d'impôt au niveau de ses bénéficiaires effectifs ou du groupe dont elle est membre.

## Renversement de présomption

En complément des mesures d'exclusion et d'exonération, un mécanisme de renversement de la présomption d'absence de substance minimale permet d'échapper aux lourdes conséquences attachées à l'application du dispositif. Afin d'en bénéficier, l'entité est notamment tenue de produire les éléments probants permettant de justifier les motifs commerciaux ayant présidé à son établissement. ■

**« L'interprétation de la Directive ainsi que sa date d'entrée en vigueur, prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2024, font l'objet de nombreux débats. Pour autant, dès lors que les critères d'application du texte en 2024 s'apprécieraient sur des données tirées des exercices 2022 et 2023, les structures d'investissement immobilier devraient dès à présent mener une analyse approfondie de leur situation. »**



Par **Thierry Granier**, avocat associé en fiscalité. Il intervient notamment sur les structurations de fonds dans un contexte international.  
thierry.granier@cms-fl.com



Et **Yacine Bousraf**, avocat en fiscalité. Il intervient notamment en matière de fiscalité des fonds de capital investissement et des fonds immobiliers.  
yacine.bousraf@cms-fl.com

1. Résolution législative du Parlement européen (P9\_TA(2023)0004) du 17 janvier 2023

2. 75 % dans le projet initial de Directive.

3. 60 % dans le projet initial de Directive.

4. 60 % dans le projet initial de Directive.

5. De manière très critiquable, le projet initial de Directive ne prévoyait pas d'exclusion en cas de sous-traitance intragroupe ; la proposition d'amendement du Parlement a ainsi été plus que bienvenue sur ce point.

6. 5 % dans le projet initial de Directive.

# Structures d'investissement étrangères : attention aux faux-amis !

Il est relativement fréquent de rencontrer, dans le cadre des structures de détention immobilière mises en place par des investisseurs étrangers, des entités qui présentent des caractéristiques juridiques différentes des entités françaises.

On pense notamment aux *Limited Partnerships* anglaises, aux *LLC* américaines, aux *Società Semplice* italiennes ou encore aux *Sociétés en Commandite Spéciales* (SCSp) et autres *Fonds d'Investissement Alternatif Réservés*<sup>1</sup> luxembourgeois.

## Quelle fiscalité française appliquer à ces entités étrangères ?

Le principe est désormais bien établi : selon l'arrêt Artémis du Conseil d'Etat du 24 novembre 2014, il faut analyser à quel type de société française est assimilable la société étrangère compte tenu de l'ensemble de ses caractéristiques et du droit qui en régit la constitution et le fonctionnement, afin de déterminer, ensuite, le régime applicable au regard de la loi fiscale française.

La pratique est toutefois bien plus délicate. Ainsi, les entités visées ci-dessus posent toutes des difficultés d'assimilation aux entités françaises, par exemple lorsqu'elles sont dépourvues de personnalité morale mais offrent une responsabilité limitée à leurs associés.

Deux décisions récentes permettent d'illustrer les difficultés d'assimilation de certaines sociétés étrangères à des sociétés françaises, tant pour le juge que pour les contribuables.

Dans un arrêt Société Phoenix Union Co du 22 juillet 2022, le Conseil d'Etat s'est prononcé sur la situation d'une société anonyme suisse qui avait mis des biens immo-

**« Deux décisions récentes permettent d'illustrer les difficultés d'assimilation de certaines sociétés étrangères à des sociétés françaises, tant pour le juge que pour les contribuables. »**

biliers français à disposition gratuite de son associé, et ce conformément à son objet social.

Le Conseil d'Etat confirme que, compte tenu de ses caractéristiques juridiques, la société suisse doit être assimilée à une société anonyme de droit français, sans qu'il y ait lieu de s'interroger sur le caractère civil ou commercial de son objet, ni sur le fait que la Suisse ne connaisse pas les sociétés civiles.

## L'apport principal de l'arrêt Artémis

Etant assimilable à une société de capitaux française, la société suisse relève donc de l'impôt sur les sociétés à raison de sa forme<sup>2</sup>. Par conséquent, et c'est l'apport principal de l'arrêt, la mise à disposition gratuite constitue un acte anormal de gestion, quand bien même elle serait conforme à l'objet social de la société. Le Conseil d'Etat précise en effet que « la circonstance qu'une renonciation à recettes par une société de capitaux au bénéfice de ses associés serait conforme à l'objet social de l'entreprise n'est pas à elle seule de nature à faire regarder cette renonciation comme étant dans l'intérêt propre de l'entreprise ».

Une autre décision, rendue le 9 juin 2022 par le tribunal administratif de Paris, montre également combien l'exercice d'assimilation est complexe.

Il s'agissait en l'espèce de déterminer si les

dividendes reçus par une société française et versés par un *Limited Partnership* de droit écossais étaient éligibles au régime mère-fille français. En effet, les *Limited Partnerships*, notamment lorsqu'ils disposent de la personnalité morale, sont généralement assimilés à des sociétés en commandite simple du point de vue français, ce qui permet en principe aux associés commanditaires (« *Limited Partners* ») de bénéficier de ce régime.

Toutefois, le Tribunal juge que « il est constant que le "partnership" [...] exerce une activité de fonds d'investissement. Il s'ensuit que s'il doit être assimilé [...] à une société en commandite simple, il doit plus précisément être regardé, au sein de cette catégorie, comme une société de libre partenariat ». Or, les dividendes versés par les SLP françaises n'ouvrent pas droit à l'exonération du régime mère-fille.

Le raisonnement peine à convaincre totalement et méritera d'être revisité en appel, mais il montre que l'arrêt Artémis n'a pas fini de susciter des controverses. ■

1. Plus connus sous leur acronyme anglais : RAIIF pour Reserved Alternative Investment Fund.

2. Cf. arrêt Société World Investment Corporation, Conseil d'Etat, 2 avril 2021



Par **Julien Saiac**, avocat associé en fiscalité. Il traite plus particulièrement des questions relatives aux restructurations internationales et aux investissements immobiliers.  
julien.saiac@cms-fl.com

# Les nouveaux ELTIF et l'immobilier

Le 20 mars dernier a été publié le Règlement (UE) 2023/606 du 15 mars 2023 qui vient modifier (la « Révision ») le règlement (UE) 2015/760 du 29 avril 2015 (le « Règlement ») relatif aux fonds européens d'investissement à long terme (les « ELTIF »). Les modifications introduites dans le Règlement seront applicables en France dans les neuf mois suivant son entrée en vigueur intervenant 20 jours après la publication de la Révision au Journal officiel de l'Union européenne (« UE »).

## Les évolutions apportées par la Révision

La Révision introduit de nombreuses évolutions dans le Règlement renforçant l'attractivité des ELTIF qui, rappelons-le, peuvent être commercialisés dans l'UE par le biais d'un passeport de reconnaissance mutuelle, une faculté qui n'est pas offerte aux autres formes de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »). Cette caractéristique est susceptible de faire de cette norme le pendant des organismes de placement collectifs en valeurs mobilières relevant de la directive 2009/65.

A cet égard, la Révision est particulièrement intéressante pour les stratégies immobilières, dès lors qu'elle assouplit les capacités d'investissement dans cette catégorie d'actifs.

En effet, les actifs immobiliers peuvent désormais être considérés comme éligibles par nature sans qu'il soit requis de démontrer leur contribution positive à l'objectif de l'UE « *d'une croissance intelligente, durable et inclusive* »<sup>1</sup>.

En outre, en matière de simplification, la condition qui existait auparavant portant sur la valeur unitaire minimale de 10 millions d'euros applicable aux actifs réels, en ce compris les actifs immobiliers, est supprimée. A ce titre, les véhicules de type

SPPICAV apparaissent tout particulièrement adaptés pour bénéficier de ce label assoupli. Cette capacité d'investissement est aussi facilitée puisque la Révision y apporte un assouplissement en autorisant les ELTIF à emprunter des liquidités, représentant jusqu'à 50 % de l'actif net du véhicule s'agissant des ELTIFs commercialisés auprès des clients de détail et 100 % pour les autres. A cet égard, la limite de constitution de sûretés à 30 % de l'actif net de l'ELTIF est supprimée.

## Le principal intérêt : la commercialisation en Europe par voie de passeport

Enfin, outre la possibilité constituer des ELTIF fonds de fonds et maître-nourriciers, le principal intérêt des ELTIF est de pouvoir être commercialisés en Europe par voie de passeport auprès de clients de détail. D'abord, la Révision abolit les règles restrictives à l'entrée d'investisseurs de détail qu'étaient (i) l'investissement minimal de 10 000 euros et (ii) le seuil d'exposition de 10 % – pour les investisseurs de détail dont les portefeuilles financiers sont inférieurs à

500 000 euros. Appliquées conjointement, ces deux conditions constituaient un obstacle important à l'investissement dans les ELTIF par les investisseurs de détail, ce qui était contraire à l'objectif même du Règlement de mettre en place un produit de placement pour les investisseurs de détail sous forme de fonds d'investissement alternatif. Par ailleurs, dans sa forme initiale, le Règlement imposait la mise en place d'un dispositif spécifique de conseil aux investisseurs de détail, dont l'articulation avec les obligations comparables visées par la directive 2014/65/UE (« MIFID II ») était incertaine. La Révision supprime ce doublon et précise que, lorsqu'ils proposent ou placent directement des ELTIF, les gestionnaires et distributeurs doivent procéder à l'évaluation de l'adéquation conformément aux dispositions de MIFID II.

Enfin, suivant l'évolution du régime des OPCVM, les gestionnaires d'ELTIF ne sont plus contraints de mettre en place dans chaque État membre où l'ELTIF est commercialisé, des « facilités » organisant notamment les modalités de souscription, rachat, et mise à disposition d'informations au bénéfice des investisseurs de détail. ■

**« A cet égard, la Révision est particulièrement intéressante pour les stratégies immobilières, dès lors qu'elle assouplit les capacités d'investissement dans cette catégorie d'actifs. »**

1. Ancienne définition des actifs immobiliers éligibles au sens du Règlement.



Par **Jérôme Sutour**, avocat associé en banque & finance, responsable des pratiques services financiers et blockchain/crypto-actifs. Il intervient sur tous les aspects de régulation bancaire et financière.  
jerome.sutour@cms-fl.com



Et **Léa Hadjadj**, avocate en banque & finance. Elle est spécialisée en réglementation bancaire et financière et intervient principalement dans les domaines de l'assistance des entités bancaires et financières.  
lea.hadjadj@cms-fl.com

# Une nouvelle obligation déclarative pour tous les propriétaires de logements

Si, la taxe d'habitation a été supprimée pour les résidences principales à compter de 2023, elle continue à s'appliquer aux résidences secondaires et aux autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

S'agissant des locaux non meublés, ils peuvent être assujettis à la taxe sur les logements vacants ou encore à la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Afin d'identifier les locaux relevant de ces différentes impositions le législateur a édicté une nouvelle obligation déclarative. L'ensemble des propriétaires de locaux affectés à l'habitation, personnes physiques ou morales, doivent souscrire, avant le 1er juillet 2023, une déclaration sous format électro-

nique portant sur l'occupation de ces locaux. Pour procéder à cette déclaration, les contribuables doivent se rendre sur leur espace personnel sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr). Ils doivent ensuite accéder à l'outil « *Gérer mes biens immobiliers* ». Une déclaration par fichier électronique est possible pour les propriétaires de moins de 200 biens et elle est obligatoire pour les propriétaires de plus de 200 biens.

Les données d'occupation déjà connues des services fiscaux sont préremplies. Qu'ils s'en réservent la jouissance (résidence principale ou secondaire) ou que ces logements soient occupés par des tiers, il est demandé aux propriétaires d'indiquer pour chacun de leurs logements à quel titre ils les occupaient

au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les propriétaires seront ensuite tenus de mettre à jour leur espace personnel à chaque changement de statut d'occupation.

Une pénalité de 150 euros est prévue en cas d'absence de déclaration.

Cette campagne intervient dans un contexte d'alourdissement de la fiscalité des logements vacants et des résidences secondaires. En effet, la loi de Finances pour 2023 a étendu le champ d'application géographique de la taxe sur les logements vacants et du dispositif de majoration du taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Les taux de taxe sur logements vacants ont également été portés à 27 % la première année et à 36 % pour les années suivantes. ■

Par **Alexis Bussac**, avocat counsel en fiscalité.  
[alexis.bussac@cms-fl.com](mailto:alexis.bussac@cms-fl.com)



## CMS Francis Lefebvre

2 rue Ancelle 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

T +33 1 47 38 55 00

[cms.law/fl](http://cms.law/fl)

 [linkedin.com/company/cms-francis-lefebvre-avocats](https://linkedin.com/company/cms-francis-lefebvre-avocats)

 @cms\_fl

## Option Finance

Supplément du numéro 1697 du 3 avril 2023

Option Finance - 10, rue Pergolèse 75016 Paris - Tél. 01 53 63 55 55

SAS au capital de 2 043 312 € RCB Paris 343256327 -

Directeur de la publication : Jean-Guillaume d'Ornano

Service abonnements : 10, rue Pergolèse 75016 Paris - Tél. 01 53 63 55 58

Fax : 01 53 63 55 60 - Email : [abonnement@optionfinance.fr](mailto:abonnement@optionfinance.fr)

Impression : Megatop - Naintre - Papier 100 % PEFC (0 % recyclé)

provenance = Autriche

PTot = 0,04 kg/tonne -

N° commission paritaire : 0927 T 83 896



PEFC™ 10-31-1523 / Certifié PEFC / Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / [pefc-france.org](http://pefc-france.org)