



Renforcer la transparence fiscale internationale dans le domaine immobilier – de la théorie à la pratique

RAPPORT DE L'OCDE À L'INTENTION DES MINISTRES DES
FINANCES ET DES GOUVERNEURS DE BANQUE CENTRALE
DES PAYS DU G20

Juillet 2024, Brésil

Renforcer la transparence fiscale internationale dans le domaine immobilier – de la théorie à la pratique

Rapport de l'OCDE à l'intention des ministres des Finances et
des gouverneurs de banque centrale des pays du G20

Cet ouvrage est publié sous la responsabilité du Secrétaire général de l'OCDE. Les opinions et les arguments exprimés ici ne reflètent pas nécessairement les vues officielles des pays Membres de l'OCDE.

Ce document, ainsi que les données et cartes qu'il peut comprendre, sont sans préjudice du statut de tout territoire, de la souveraineté s'exerçant sur ce dernier, du tracé des frontières et limites internationales, et du nom de tout territoire, ville ou région.

Merci de citer cet ouvrage comme suit :

OCDE (2024), *Renforcer la transparence fiscale internationale dans le domaine immobilier – de la théorie à la pratique : Rapport de l'OCDE à l'intention des ministres des Finances et des gouverneurs de banque centrale des pays du G20*, Éditions OCDE, Paris, <https://read.oecd.org/10.1787/38a1ac9e-fr>.



Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Cette œuvre est mise à disposition sous la licence Creative Commons Attribution 4.0 International. En utilisant cette œuvre, vous acceptez d'être lié par les termes de cette licence

(<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Attribution – Vous devez citer l'œuvre.

Traductions – Vous devez citer l'œuvre originale, identifier les modifications apportées à l'original et ajouter le texte suivant : En cas de divergence entre l'œuvre originale et la traduction, seul le texte de l'œuvre originale sera considéré comme valide.

Adaptations – Vous devez citer l'œuvre originale et ajouter le texte suivant : Il s'agit d'une adaptation d'une œuvre originale de l'OCDE. Les opinions exprimées et les arguments utilisés dans cette adaptation ne doivent pas être rapportés comme représentant les vues officielles de l'OCDE ou de ses pays Membres.

Contenu provenant de tiers – La licence ne s'applique pas au contenu provenant de tiers qui pourrait être incorporé dans l'œuvre. Si vous utilisez un tel contenu, il relève de votre responsabilité d'obtenir l'autorisation auprès du tiers et vous serez tenu responsable en cas d'allégation de violation.

Vous ne devez pas utiliser le logo de l'OCDE, l'identité visuelle ou l'image de couverture sans autorisation expresse ni suggérer que l'OCDE approuve votre utilisation de l'œuvre.

Tout litige découlant de cette licence sera réglé par arbitrage conformément au Règlement d'arbitrage de la Cour permanente d'arbitrage (CPA) de 2012. Le siège de l'arbitrage sera Paris (France). Le nombre d'arbitres sera d'un.

Avant-propos

Prenant appui sur le rapport présenté en juillet 2023 à la Présidence indienne du G20, le présent rapport a pour objet d'examiner les niveaux actuels de transparence fiscale sur les biens immobiliers détenus à l'étranger, et d'étudier comment les avancées réalisées récemment grâce à d'autres cadres de transparence fiscale, comme la Norme commune de déclaration (NCD), ainsi que les évolutions de plus large portée survenues dans l'action publique, notamment dans le prolongement des travaux du Groupe d'action financière (GAFI) sur les bénéficiaires effectifs, pourraient apporter un éclairage sur les améliorations possibles de la transparence fiscale dans le secteur de l'immobilier.

Sont recensées dans le rapport les améliorations structurelles et à court terme qui pourraient être apportées à l'architecture actuelle pour renforcer la transparence fiscale en matière immobilière en suivant un cheminement qui s'articule autour de trois grandes étapes.

Le rapport contient tout d'abord des propositions de piliers destinés à garantir l'efficacité de l'échange, entre administrations fiscales, des renseignements facilement accessibles relatifs aux transactions immobilières, au patrimoine immobilier et aux revenus fonciers, de façon à permettre aux pays intéressés, et en particulier aux près de 150 juridictions adhérant à la Convention multilatérale concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale (MAAC), de mettre pleinement à profit le réseau d'échange de renseignements existant.

Il décrit ensuite une démarche visant à améliorer encore la cohérence et la qualité des renseignements par l'instauration, pour les échanges de renseignements concernant l'immobilier, d'exigences en matière de diligence raisonnable et d'obligations déclaratives communes.

Il expose enfin les principales considérations à prendre en compte pour élaborer un modèle structurel à même de garantir la transparence fiscale dans le secteur immobilier, y compris lorsque les biens sont détenus indirectement par le biais d'entités et de constructions juridiques, un modèle reposant sur un accès accéléré, à des fins fiscales, aux informations contenues dans les registres de la propriété foncière et des bénéficiaires effectifs.

Table des matières

Avant-propos	3
Résumé	5
Les piliers de l'amélioration de la transparence fiscale dans le secteur de l'immobilier	7
1. Échanges réguliers des renseignements aisément accessibles	8
2. Améliorer la cohérence et la qualité des renseignements	17
3. Garantir la disponibilité de renseignements à jour sur les bénéficiaires effectifs de biens immobiliers	19
GRAPHIQUES	
Graphique 1. Sources des informations sur les opérations immobilières et la détention de biens	9
Graphique 2. Sources des informations sur les revenus périodiques tirés de l'immobilier	9
Graphique 3. Niveau de priorité concernant l'utilisation prévue des renseignements, par type d'information	11
Graphique 4. Instruments juridiques utilisés pour l'échange de renseignements sur les biens immobiliers	13
Graphique 5. Catégories de renseignements échangés	14
Graphique 6. Échange automatique de renseignements sur la base de règles communes de déclaration et de diligence raisonnable	17

Résumé

En réponse à une demande formulée l'année dernière par la Présidence indienne du G20, l'OCDE a rédigé, pour présentation à la réunion des ministres des Finances et des gouverneurs de banque centrale du G20 qui s'est tenue en juillet 2023, un rapport faisant le point sur la transparence fiscale et l'échange de renseignements dans le secteur immobilier et exposant un certain nombre de solutions conceptuelles envisageables pour améliorer encore la transparence fiscale internationale concernant les biens immobiliers détenus par des contribuables en dehors de la juridiction où ils ont leur résidence fiscale¹.

Le rapport présenté en juillet 2023 mettait en évidence les progrès considérables accomplis sur la voie de l'instauration de la transparence fiscale dans tous les secteurs de l'économie, notamment ceux des marchés financiers et des plateformes numériques, tout en montrant également qu'il fallait admettre que les avancées en direction de la transparence fiscale internationale dans le secteur immobilier laissaient encore à désirer. Même si les juridictions sont généralement tenues, en vertu des instruments juridiques internationaux en vigueur, d'échanger les renseignements immobiliers disponibles sur demande à des fins fiscales, elles n'ont pas l'obligation de garantir que ces informations sont disponibles et accessibles. Les administrations fiscales de toutes les juridictions ne disposent donc pas d'un accès aisé à ces informations. En outre, le champ d'application de l'échange spontané et automatique de renseignements sur les biens immobiliers reste pour l'heure limité.

Dans ce contexte, le rapport présenté en juillet 2023 décrivait des solutions à court et à plus long terme permettant de mieux garantir que les administrations fiscales puissent recevoir des informations fiscalement pertinentes sur les biens immobiliers détenus à l'étranger, y compris dans les cas où ceux-ci sont détenus par l'intermédiaire d'entités ou de constructions juridiques.

Depuis cette date, les travaux techniques se sont poursuivis en vue d'affiner la compréhension des besoins des administrations fiscales en termes d'information sur les biens immobiliers détenus à l'étranger par les contribuables de leur ressort, d'améliorer les renseignements dont elles disposent et de mieux cerner des étapes à franchir pour mettre en œuvre des solutions.

¹ OCDE (2023), *Renforcer la transparence fiscale internationale dans le secteur de l'immobilier : Rapport de l'OCDE à l'intention des Ministres des Finances et des Gouverneurs de Banque Centrale du G20*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/5449efb4-fr>.

À la lumière de ce qui précède, le présent rapport définit **six piliers** supportant les trois étapes pour améliorer la transparence fiscale dans le secteur immobilier :

<i>Échanges réguliers de renseignements aisément accessibles et pertinents</i>	<i>Améliorer la cohérence et la qualité des renseignements</i>	<i>Garantir la disponibilité de renseignements à jour sur les bénéficiaires effectifs de biens immobiliers</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Comprendre les informations dont disposent les juridictions 2. Comprendre les informations dont les juridictions ont besoin 3. Concevoir un fondement juridique international de l'échange automatique et spontané de renseignements 4. Mettre en place un cadre opérationnel efficace pour les échanges 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Définir un ensemble normalisé d'informations à recueillir auprès des intermédiaires et des contribuables et de règles de diligence raisonnable à l'appui de l'échange automatique et spontané de renseignements 	<ol style="list-style-type: none"> 6. Collecter systématiquement des données et assurer un accès accéléré aux registres de la propriété foncière et des bénéficiaires effectifs

Les étapes et les piliers sont conçus de manière à pouvoir être adoptés progressivement par les juridictions intéressées, en tenant compte des capacités et des ressources propres à chacune, le but étant d'évoluer graduellement vers une coopération internationale renforcée dans le domaine immobilier, reposant sur des sources de données fiables et des méthodes efficaces de réception des renseignements pertinents à des fins fiscales.

Des travaux techniques sont en cours pour concrétiser la première étape afin d'améliorer les échanges de renseignements aisément accessibles relatifs aux transactions immobilières, au patrimoine immobilier et aux revenus fonciers entre les administrations fiscales des juridictions intéressées. Une enquête récente sur la transparence fiscale et l'immobilier, conduite par l'OCDE auprès de près de 50 juridictions (l'Enquête de 2024), a permis de cerner beaucoup plus précisément les besoins des administrations fiscales, en termes d'information, et d'en savoir beaucoup plus sur les renseignements dont elles disposent. Ces informations peuvent désormais éclairer la conception d'un fondement juridique international de l'échange automatique et spontané de renseignements, et d'un cadre opérationnel efficace à l'appui.

Pour la deuxième et la troisième étapes, d'autres travaux exploratoires seront entrepris. Il s'agira notamment d'étudier comment améliorer encore la cohérence et la qualité des renseignements en instaurant, pour les échanges de renseignements concernant le secteur immobilier, des exigences en matière de diligence raisonnable et des obligations déclaratives communes, et comment mettre en œuvre, techniquement, cette solution. En ce qui concerne l'architecture qui permettrait aux autorités fiscales d'obtenir, structurellement, un accès accéléré aux informations contenues dans les registres de la propriété foncière et des bénéficiaires effectifs afin de déterminer si les contribuables détiennent directement ou indirectement des biens immobiliers à l'étranger, les principaux éléments à examiner plus avant, tels qu'ils ressortent du rapport, seront étudiés de manière plus approfondie, de même que leurs implications techniques, juridiques et financières.

Nous rendrons compte, en 2025, aux ministres des Finances et aux gouverneurs de banque centrale des pays du G20 des progrès accomplis d'ici là.

Les piliers de l'amélioration de la transparence fiscale dans le secteur de l'immobilier

Il a été constaté, dans le rapport de juillet 2023, que les administrations fiscales ne disposent, pour l'heure, que d'une visibilité réduite sur les actifs immobiliers détenus à l'étranger (et les revenus qui en découlent). Parallèlement, certains éléments indiquent que le volume de biens appartenant à des non-résidents a continué de croître au cours des dernières années. De même, après la mise en œuvre à grande échelle de la NCD², des inquiétudes se sont exprimées, faisant craindre que les investissements immobiliers soient utilisés pour mettre à l'abri des actifs non déclarés qui auraient normalement été soumis à déclaration selon la NCD. Il y a lieu de nuancer quelque peu ce propos, car les renseignements échangés dans le cadre de la NCD permettent également aux administrations fiscales de disposer d'indications indirectes sur les transactions ou la détention de biens immobiliers à l'étranger. Ces évolutions mettent toutefois en évidence les risques de non-respect des obligations fiscales associés à la détention de biens immobiliers à l'étranger et renforcent les arguments en faveur de l'amélioration de la transparence fiscale dans ce domaine.

La présente section présente six piliers visant à renforcer la coopération et la transparence fiscale en matière immobilière, notamment en ce qui concerne les revenus générés et la détention de biens par l'intermédiaire de personnes morales ou de constructions juridiques. Pour chacun d'entre eux, le rapport commence par dresser un état des lieux, puis propose des mesures visant à produire les résultats voulus. Les piliers sont organisés de manière séquentielle : d'abord les mesures qui peuvent être mises en œuvre rapidement afin de faire avancer la situation sur le court terme, puis celles qui nécessitent des délais plus longs en vue de renforcer la transparence fiscale de manière structurelle. Ils s'articulent autour de trois grandes étapes définies dans le rapport de juillet 2023. D'abord, une politique coordonnée pour l'échange des renseignements pertinents qui sont aisément accessibles aux administrations fiscales. Celle-ci pourrait ensuite être complétée par des obligations communes de diligence raisonnable et de déclaration destinées à améliorer la qualité et l'exploitabilité des renseignements. Cela pourrait enfin conduire à une approche structurelle tendant à garantir rapidement la disponibilité d'informations de grande qualité et à jour sur les bénéficiaires effectifs dans les cas où des biens immobiliers sont détenus par l'intermédiaire d'entités étrangères.

² OCDE (2017), *Norme d'échange automatique de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale, Seconde édition*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264268050-fr>.

1. Échanges réguliers des renseignements aisément accessibles

1.1. Premier pilier : comprendre les renseignements dont disposent les juridictions

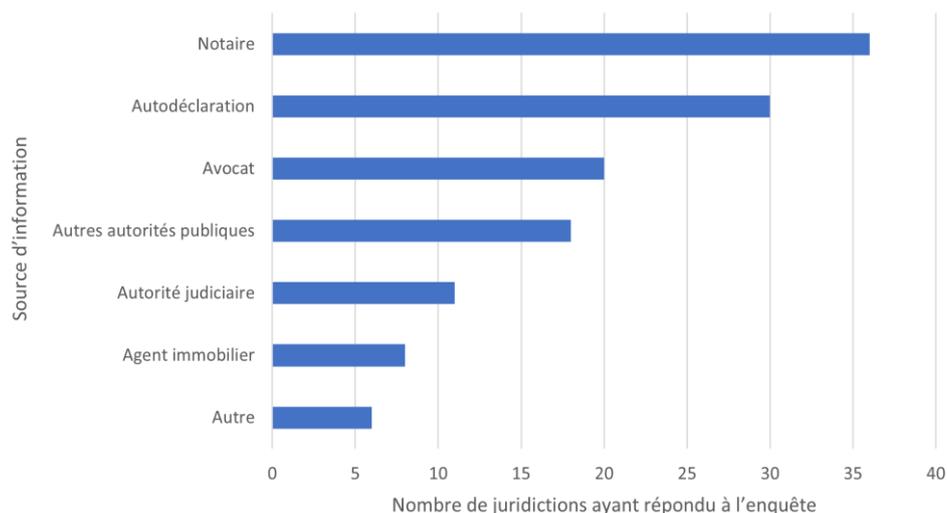
État des lieux

Comme le souligne le rapport de juillet 2023, les échanges de renseignements de nature immobilière entre administrations fiscales se limitent à l'heure actuelle aux informations dont disposent ces administrations. Afin d'affiner la compréhension de l'éventail des informations dont disposent actuellement les administrations fiscales et qui pourraient donc être échangées à court terme, l'OCDE a récemment mené l'Enquête de 2024, qui couvre les acquisitions, cessions et détentions de biens immobiliers, ainsi que les informations sur les revenus périodiques tirés de biens immobiliers et sur les bénéficiaires effectifs de ces derniers.

En ce qui concerne les acquisitions, cessions et détentions de biens immobiliers, les administrations fiscales ont généralement accès à des référentiels d'informations, tels que des registres immobiliers et des bases de données publiques, qui contiennent des renseignements sur le nom du propriétaire, sa date de naissance s'il s'agit d'une personne physique, l'adresse et le pourcentage de propriété. À l'heure actuelle, ces référentiels présentent toutefois une limite importante en ce sens que seule une minorité d'entre eux indiquent la ou les juridictions de résidence fiscale et le numéro d'identification fiscale (NIF) de la juridiction de résidence du propriétaire, du vendeur ou de l'acquéreur. En outre, rares sont ceux qui contiennent des renseignements sur le bénéficiaire effectif lorsque le propriétaire est une personne morale. En ce qui concerne les actifs proprement dits, ces référentiels renferment généralement des renseignements détaillés : numéro ou référence du titre, adresse et type de bien (maison, appartement, bâtiment, terrain, etc.). S'agissant des transactions, la plupart des référentiels offrent également des détails sur la date de l'opération, le type d'acquisition (succession, donation, acquisition, division du titre, etc.) et le prix d'acquisition du bien. Ils sont toutefois peu nombreux à contenir des informations financières plus détaillées, par exemple sur les hypothèques ou les nantissements.

En ce qui concerne les sources, les informations figurant dans les registres sur les acquisitions, cessions et détentions de biens immobiliers proviennent principalement de notaires, d'autorités publiques et d'autodéclarations, comme le montre le graphique ci-dessous.

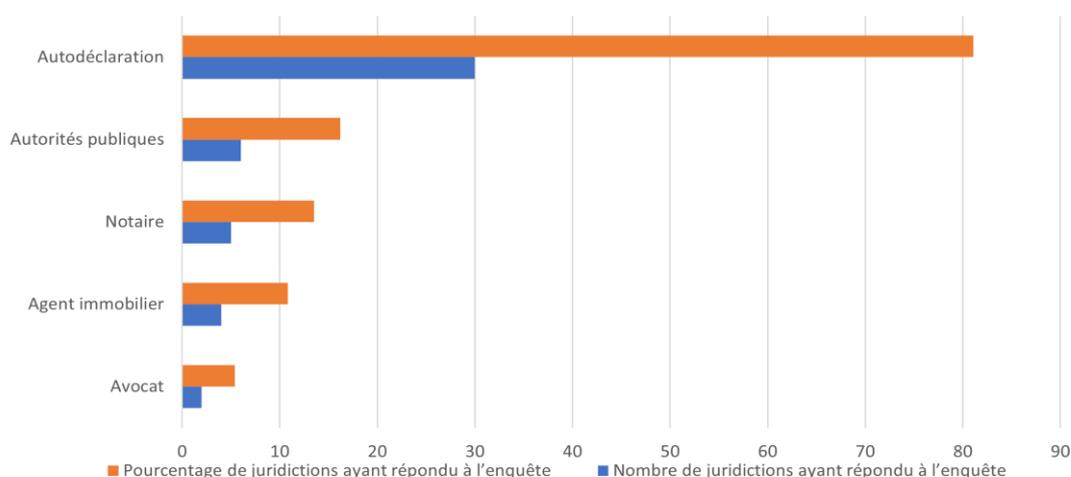
Graphique 1. Sources des informations sur les opérations immobilières et la détention de biens



Source : Enquête de 2024 de l'OCDE sur le renforcement de la transparence fiscale dans le secteur immobilier

En ce qui concerne les informations sur les revenus périodiques tirés de biens immobiliers, le nom, la date de naissance et l'adresse du propriétaire sont largement disponibles, tandis que la ou les juridictions de résidence fiscale ne le sont que dans la moitié environ des juridictions ayant répondu à l'enquête, soit une proportion nettement plus élevée que pour les acquisitions, cessions et détentions de biens immobiliers. En effet, les informations sur les revenus périodiques sont principalement conservées par les autorités fiscales sur la base d'autodéclarations des contribuables, les déclarations de tiers étant relativement peu nombreuses, comme le montre le graphique ci-dessous sur les sources d'information sur les revenus immobiliers périodiques.

Graphique 2. Sources des informations sur les revenus périodiques tirés de l'immobilier



Source : Enquête de 2024 de l'OCDE sur le renforcement de la transparence fiscale dans le secteur immobilier

Dans les cas où le propriétaire d'un bien immobilier est une personne morale ou une construction juridique, l'Enquête de 2024 fait apparaître que les référentiels contenant des informations sur les biens immobiliers ne fournissent que de manière exceptionnelle des informations sur les bénéficiaires effectifs. Si de nombreux pays tiennent un registre des bénéficiaires effectifs, seule une minorité de répondants, environ un tiers, sont en mesure de le relier à leur registre immobilier.

Enfin, une grande majorité d'administrations fiscales ont indiqué que les informations dont elles disposent sur les acquisitions, cessions et détentions de biens immobiliers, ainsi que sur les revenus périodiques qui en sont tirés, sont accessibles et structurées de manière à leur permettre de préparer ces informations en vue d'échanges plus structurés et réguliers avec les juridictions partenaires intéressées.

Points appelant des mesures supplémentaires

À la lumière des conclusions ci-dessus, il semble possible de définir un ensemble commun d'éléments d'information pouvant servir de base à une approche coordonnée de l'échange de renseignements sur les acquisitions, cessions et détentions de biens immobiliers, ainsi que sur les revenus périodiques qui en sont tirés, sur une base régulière, spontanée ou automatique.

Il convient toutefois de noter que ces renseignements ne comprendront la juridiction de résidence fiscale et le NIF du propriétaire du bien que dans un nombre très limité de cas. Par conséquent, il faudra donc, dans la pratique, déduire la résidence fiscale du propriétaire, et donc la juridiction destinataire prévue, des informations à disposition sur l'adresse du propriétaire. De même, dans les cas où le bien est détenu par l'intermédiaire d'une personne morale ou d'une construction juridique, les échanges avec la juridiction de résidence fiscale du bénéficiaire effectif seront limités car il est fréquent que l'administration fiscale de la juridiction dans laquelle se situe le bien ne dispose pas d'informations sur l'identité et la résidence fiscale du bénéficiaire effectif.

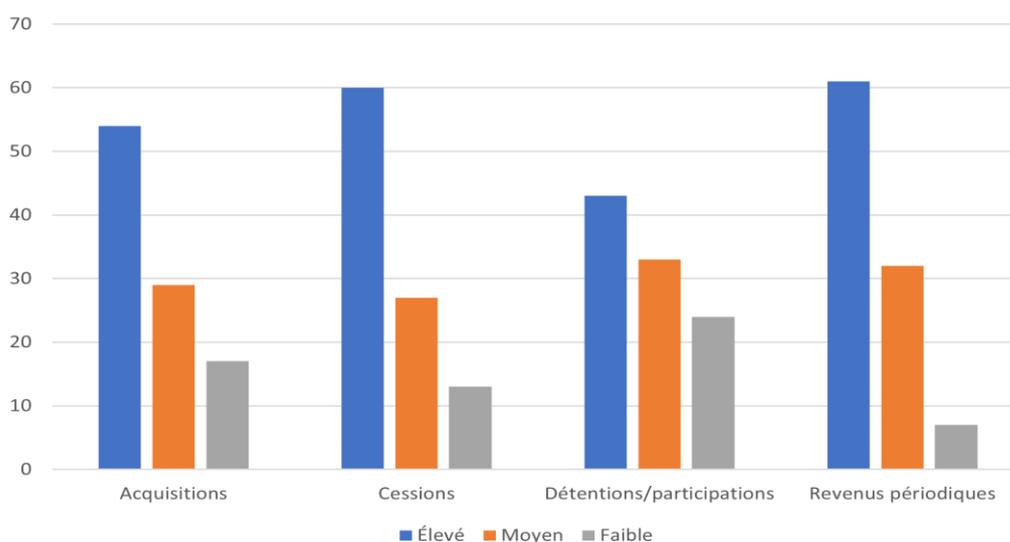
1.2. Deuxième pilier : comprendre les informations dont ont besoin les juridictions

État des lieux

Les juridictions suivent des méthodes différentes pour imposer les biens immobiliers, notamment en ce qui concerne les plus-values sur les cessions, l'impôt sur les revenus locatifs, l'impôt sur les mutations foncières ainsi que l'impôt sur les successions ou sur le patrimoine. Dans le contexte international où la juridiction de résidence fiscale du propriétaire est différente de celle où se situe le bien, le droit d'imposer un revenu immobilier est déterminé par le droit interne combiné à la convention fiscale en vigueur, qui, généralement, attribue en priorité à la juridiction de la source le droit d'imposer les revenus immobiliers (y compris les plus-values). D'autre part, la plupart des conventions appliquent la méthode de l'imputation pour prévenir la double imposition. En conséquence, un impôt supplémentaire peut être dû dans la juridiction de résidence fiscale du propriétaire lorsque cette dernière applique des taux d'imposition plus élevés sur ces revenus. En outre, la détention de biens immobiliers peut également être utile pour évaluer l'application des impôts sur le patrimoine et les successions en lien avec les conventions fiscales sur les donations et les successions applicables.

D'après l'Enquête de 2024, les pays sont très intéressés par la communication de renseignements sur les biens immobiliers que leurs résidents détiennent à l'étranger. Le degré de priorité avec lequel les informations seraient utilisées est le plus élevé en ce qui concerne les cessions et les revenus périodiques tirés de l'immobilier, comme le montre le graphique ci-dessous.

Graphique 3. Niveau de priorité concernant l'utilisation prévue des renseignements, par type d'information



Source : Enquête de 2024 de l'OCDE sur le renforcement de la transparence fiscale dans le secteur immobilier

L'Enquête de 2024 a montré que les administrations fiscales s'appuieraient sur les renseignements relatifs aux biens immobiliers détenus à l'étranger dans le cadre de toute une série de volets des efforts qu'elles déploient en matière de discipline fiscale, en particulier (i) pour s'assurer que les fonds utilisés pour acquérir les biens immobiliers sont correctement déclarés et imposés, (ii) pour appliquer les impôts sur les successions et le patrimoine, (iii) pour imposer les plus-values lors de cessions et (iv) pour imposer les revenus locatifs provenant de ces biens. À cette fin, les administrations fiscales devraient idéalement recevoir des renseignements sur les propriétaires et les bénéficiaires effectifs, sur les actifs immobiliers, sur la valeur des opérations et sur les revenus périodiques qui en découlent.

Points appelant des mesures supplémentaires

Conjuguées aux conclusions relatives à la disponibilité des renseignements au titre du premier pilier, les informations fournies par les administrations fiscales sur leurs besoins en matière de renseignements peuvent être prises en compte afin d'établir, pour chaque juridiction intéressée, un profil indiquant les éléments qu'elle est en mesure d'échanger aisément et les éléments qu'elle souhaiterait se voir communiquer. Ce profil pourrait s'articuler autour de trois grands volets : les opérations (acquisitions et cessions), la détention et les revenus périodiques. Pour chaque volet, les juridictions indiqueraient alors les renseignements relatifs à la propriété et aux informations financières qu'elles sont en mesure de communiquer et ceux qu'il leur serait utile de se voir transmettre. Ce profil pourrait ensuite être rapproché de celui d'autres juridictions afin d'exploiter plus pleinement les possibilités offertes par des relations d'échange réciproques.

1.3. Troisième pilier : les fondements juridiques de l'échange automatique et spontané de renseignements

État des lieux

Comme le souligne le rapport de juillet 2023, les échanges dans le domaine de l'immobilier ont déjà lieu, mais souvent de manière fragmentée. D'un point de vue strictement juridique, la Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale³ permet l'échange sur demande, spontané et automatique de renseignements immobiliers à des fins fiscales (notamment les montants des autres impôts sur le revenu, sur le patrimoine et sur les successions) entre quelque 150 juridictions participantes. En outre, un grand nombre de conventions fiscales bilatérales et d'accords portant sur l'échange de renseignements fiscaux autorisent le partage de renseignements immobiliers fiscalement pertinents.

Malgré l'existence d'une architecture juridique internationale de grande envergure, les pratiques d'échange réelles varient considérablement d'une juridiction et d'une région à l'autre, comme le résume le tableau ci-dessous :

Tableau 1. Cadres existants d'échange automatique de renseignements dans le domaine de l'immobilier

	Première directive de l'Union européenne relative à la coopération administrative (DAC 1) ⁴	OCDE - Règles types de déclaration pour les plateformes numériques ⁵	Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale/conventions bilatérales reposant sur l'article 26 du Modèle de convention fiscale ⁶ OCDE ⁷ /ONU
Couverture géographique	États membres de l'Union européenne	26 juridictions signataires de l'Accord multilatéral entre autorités compétentes concernant l'échange automatique de renseignements relatifs aux revenus tirés des plateformes numériques (par l'intermédiaire de la directive DAC 7)	s.o.

³ <https://www.oecd.org/fr/themes/convention-concernant-l-assistance-administrative-mutuelle-en-matiere-fiscale.html>

⁴ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/TXT/?uri=celex%3A32011L0016>

⁵ OCDE (2021), *Règles types de déclaration à l'intention des vendeurs relevant de l'économie du partage et de l'économie à la demande*, Éditions OCDE, Paris, <https://doi.org/10.1787/22bb754b-fr>.

⁶ https://www.un.org/esa/ffd/wp-content/uploads/2018/05/MDT_2017.pdf

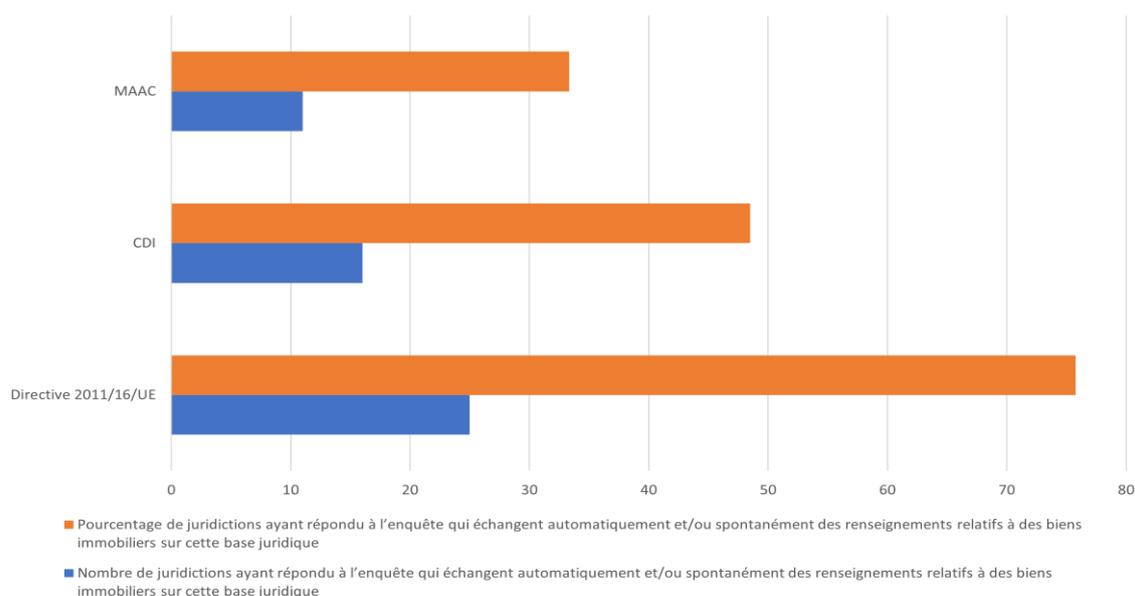
⁷ OCDE (2018), *Modèle de Convention fiscale concernant le revenu et la fortune : Version abrégée 2017*, Éditions OCDE, Paris, https://doi.org/10.1787/mtc_cond-2017-fr.

Renseignements échangés	Revenus périodiques, opérations et propriété, dans la mesure où les informations sont aisément accessibles aux autorités fiscales	Revenus périodiques tirés de biens loués via des plateformes numériques	Revenus périodiques, opérations et propriété
Procédures normalisées de déclaration/diligence raisonnable	Non	Oui	Non
Format d'échange normalisé	Oui	Oui	Oui

Source : OCDE

Les conclusions de l'Enquête de 2024 confirment que, pour l'heure, les échanges de renseignements concernent principalement les États membres de l'Union européenne dans le cadre de la directive DAC 1 et, dans une moindre mesure, un plus large éventail de juridictions en vertu de la Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale et de conventions fiscales bilatérales (CDI).

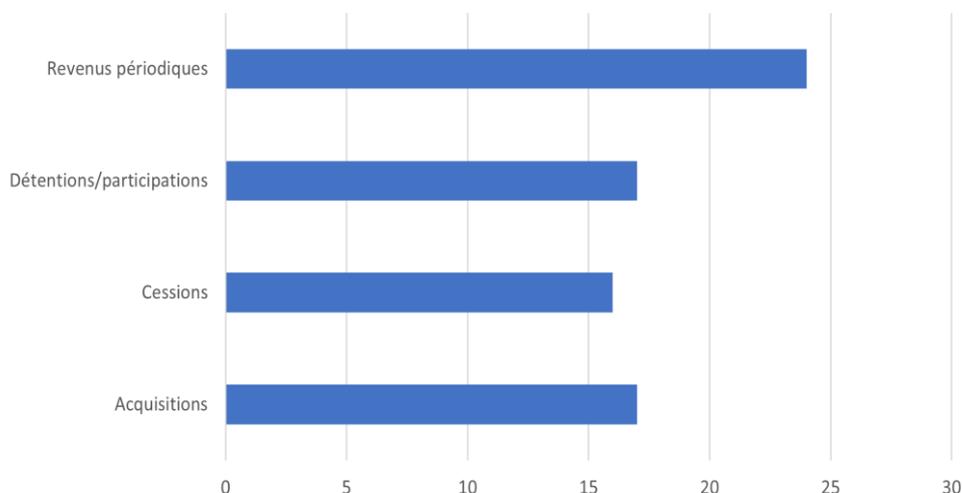
Graphique 4. Instruments juridiques utilisés pour l'échange de renseignements sur les biens immobiliers



Source : Enquête de 2024 de l'OCDE sur le renforcement de la transparence fiscale dans le secteur immobilier

Les types de renseignements échangés sont relativement équilibrés. Ceux qui concernent les revenus périodiques sont les plus échangés, mais ceux sur les acquisitions, cessions et détentions font également l'objet d'échanges.

Graphique 5. Catégories de renseignements échangés



Source : Enquête de 2024 de l'OCDE sur le renforcement de la transparence fiscale dans le secteur immobilier

En ce qui concerne les renseignements échangés, ceux relatifs à l'actif, à la propriété et à la transaction sont inclus dans la plupart des cas. Les renseignements sur le bénéficiaire effectif sont échangés dans une moindre mesure, ce qui peut s'expliquer par l'indisponibilité de ces informations, comme cela a été évoqué dans le contexte du premier pilier.

Ces conclusions confirment que, bien qu'il existe, pour de nombreuses juridictions, un fondement juridique international à l'échange de renseignements sur les biens immobiliers, les échanges sont limités et ont lieu principalement sur demande. Les échanges automatiques se concentrent entre les États membres de l'Union européenne : l'ensemble de données est donc limité et les informations concernées diffèrent en fonction des données accessibles aux administrations fiscales respectives.

Points appelant des mesures supplémentaires

L'analyse ci-dessus (ainsi que la proposition, formulée dans le cadre du deuxième pilier, consistant à dresser un inventaire qui mette en correspondance les renseignements dont disposent les juridictions et ceux que les juridictions partenaires intéressées peuvent juger utile de recevoir) permet de jeter les bases d'un projet d'instrument juridique prenant la forme d'un Accord multilatéral entre autorités compétentes, au titre de la Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale, permettant aux juridictions de se livrer à des échanges plus structurés sur une base spontanée ou automatique.

Étant donné que toutes les juridictions n'ont pas les mêmes besoins et qu'elles ne disposent pas des mêmes renseignements, cet Accord multilatéral entre autorités compétentes pourrait être conçu de manière modulaire :

- Un premier module englobant les biens immobiliers détenus par des non-résidents. D'un point de vue juridique, il se présenterait sous la forme d'un seul échange spontané de renseignements sur la base des (i) informations concernant la résidence (fiscale) du ou des propriétaires et/ou des bénéficiaires effectifs du bien immobilier qui sont disponibles dans la juridiction d'origine et (ii) un consentement explicite préalable de la part de la juridiction destinataire concernée, démontrant la pertinence vraisemblable de l'information.
- Sur la base du premier module, un deuxième module qui couvrirait l'échange spontané de renseignements sur les transactions immobilières, à savoir les acquisitions et/ou les cessions. Ces

échanges spontanés auraient lieu à intervalles réguliers et se fonderaient également sur le principe que la juridiction d'origine détient les informations sur la résidence (fiscale) des parties à la transaction et que les juridictions destinataires intéressées ont accepté explicitement les échanges en démontrant la pertinence vraisemblable des informations ; et

- Un troisième module qui couvrirait l'échange de renseignements relatifs aux revenus immobiliers périodiques. Compte tenu de la nature des informations, ce module pourrait prendre la forme d'un échange automatique de renseignements annuel, à condition que la juridiction d'origine détienne les informations sur la résidence (fiscale) du contribuable non résident et que la juridiction destinataire ait montré la pertinence vraisemblable des informations. Cette initiative compléterait l'échange de renseignements prévu par les Règles types de déclaration de l'OCDE applicables aux plateformes numériques, qui prévoient déjà l'échange automatique de renseignements sur les revenus périodiques tirés de biens immobiliers loués via des plateformes en ligne.

1.4. Quatrième pilier : un cadre opérationnel efficace pour les échanges

État des lieux

La mise sur pied du Système de transmission commun, qui facilite déjà la transmission sécurisée des déclarations NCD et des déclarations pays par pays entre administrations fiscales, permet aux juridictions d'échanger des renseignements sur les biens immobiliers en toute sécurité. À l'heure actuelle, il n'existe toutefois pas de format informatique international complet permettant de recueillir de manière cohérente les informations pertinentes sur les opérations immobilières, la détention de biens et les revenus qui en sont tirés. Le format de transmission normalisé (FTN) de l'OCDE couvre les informations relatives aux revenus immobiliers, mais il ne permet pas actuellement de recueillir et de déclarer, dans un format XML normalisé, des informations sur les transactions et les biens immobiliers.

Par conséquent, les juridictions qui souhaitent échanger ces renseignements doivent soit s'appuyer sur la transmission de documents et d'informations non structurés, soit convenir d'un format particulier. Cette situation produit des effets indésirables. Par exemple, l'utilisation de formats différents entraîne des restrictions en matière de traitement et d'utilisation des données, tant pour l'administration fiscale qui collecte les informations que pour celle qui les reçoit et les utilise. C'est particulièrement vrai lorsque les informations sont fournies dans un format non structuré, tel que des documents sous forme de texte ou des tableaux de données. En outre, l'utilisation simultanée de formats différents augmente les coûts pour les administrations fiscales concernées en termes de collecte, de tri, d'échange et d'utilisation des informations, car les processus ne peuvent pas être automatisés et les informations ne peuvent pas être extraites des systèmes des administrations fiscales ni introduites dans ces systèmes de manière efficace.

Points appelant des mesures supplémentaires

Au vu de ces considérations, il serait logique d'adopter un format informatique structuré et normalisé qui permettra aux administrations fiscales d'origine de rassembler efficacement les informations à échanger et aux administrations fiscales destinataires d'intégrer ces informations en toute transparence dans leurs systèmes pour les utiliser dans le cadre de leurs activités de discipline fiscale. Celui-ci pourrait s'appuyer sur le format FTN de l'OCDE et s'inspirer, entre autres, des formats électroniques actuellement utilisés pour les échanges sur la propriété et les revenus immobiliers dans le cadre de la directive de l'Union européenne relative à la coopération administrative.

Cette méthode permettrait de s'assurer que les avantages des échanges existants d'informations sur les biens immobiliers, ainsi que d'informations sur la détention de biens immobiliers, les transactions et les revenus des contribuables non résidents dont les administrations fiscales sont déjà en possession, peuvent être utilisés le plus largement possible. Elle améliorerait également le cadre opérationnel des

échanges par l'adoption d'un format informatique structuré et normalisé, qui permettra ensuite aux administrations fiscales d'origine de rassembler efficacement les informations à échanger et aux administrations fiscales destinataires d'intégrer ces informations en toute transparence dans leurs systèmes pour les utiliser dans le cadre de leurs activités de discipline fiscale.

1.5. Évaluation des coûts et bénéfices

La mise en place de ces premiers piliers permettrait d'échanger régulièrement et de manière cohérente sur les plans juridique et technique toutes les informations aisément accessibles sur les opérations immobilières, la détention de biens et les revenus périodiques. Les administrations fiscales seraient ainsi mieux en mesure de s'acquitter de leur mission de contrôle et de se faire une idée plus précise des actifs immobiliers et des revenus que les contribuables détiennent et perçoivent à l'étranger. Le format commun facilitera l'appariement et l'évaluation automatisée des risques, par exemple pour comparer les actifs et les revenus des contribuables. L'approche modulaire, qui consiste en un échange spontané unique de renseignements sur les actifs immobiliers détenus par des non-résidents, d'un échange spontané régulier de renseignements sur les acquisitions et/ou cessions et d'un échange automatique annuel de renseignements sur les revenus périodiques, garantirait la souplesse nécessaire pour s'adapter aux différents niveaux de besoins d'information et de disponibilité des renseignements des juridictions participantes. Étant donné que cette approche se limiterait aux informations aisément accessibles dans les juridictions participantes et s'appuierait sur les infrastructures d'échange existantes dans de nombreuses juridictions, le coût de mise en œuvre devrait être limité.

Il subsiste toutefois d'importantes limites. À cet égard, l'Enquête de 2024 a mis en lumière les principaux problèmes suivants :

- Les modalités de conservation et de déclaration des données (dans des registres ou dans les déclarations fiscales nationales) peuvent impliquer qu'**elles ne sont pas aisément échangeables** avec les administrations fiscales des autres juridictions. Ainsi, lorsque des informations immobilières sont enregistrées dans des registres locaux séparés, les administrations fiscales ne peuvent pas y accéder facilement afin de permettre leur échange spontané ou automatique.
- Ces informations **sont parfois incomplètes et ne répondent pas toujours aux besoins des administrations fiscales** des juridictions partenaires. Par exemple, les juridictions qui n'imposent généralement pas les revenus locatifs ou les plus-values des personnes physiques ne disposeront pas facilement des informations correspondantes.
- Les informations **ne permettent pas toujours de déterminer la juridiction de résidence (fiscale)** du propriétaire ou du bénéficiaire effectif, ce qui rend difficile l'identification précise de la juridiction destinataire.
- Les informations peuvent **ne pas inclure le NIF de la juridiction de résidence fiscale** du propriétaire ; or celui-ci est important pour permettre à l'administration fiscale de la juridiction de résidence d'un contribuable de relier les renseignements au dossier du contribuable.
- **Généralement, les renseignements ne contiennent pas d'informations sur les bénéficiaires effectifs.** Ces informations peuvent être importantes lorsqu'il s'agit d'identifier des personnes qui recourent à des personnes morales ou à des constructions juridiques étrangères pour investir dans l'immobilier afin de dissimuler des revenus non déclarés à l'administration fiscale, en particulier dans le segment haut de gamme du marché immobilier.

2. Améliorer la cohérence et la qualité des renseignements

2.1. Cinquième pilier : exigences en matière de diligence raisonnable et obligations déclaratives communes pour l'échange de renseignements concernant l'immobilier

État des lieux

Comme indiqué plus haut, des progrès considérables peuvent être accomplis dans le cadre existant, mais des lacunes subsisteront, et ce principalement du fait de l'absence de sources de données fiables pour certains éléments d'information, ou encore de l'absence de procédures de diligence raisonnable rigoureuses permettant de garantir l'exhaustivité, la fiabilité et la mise à jour des informations.

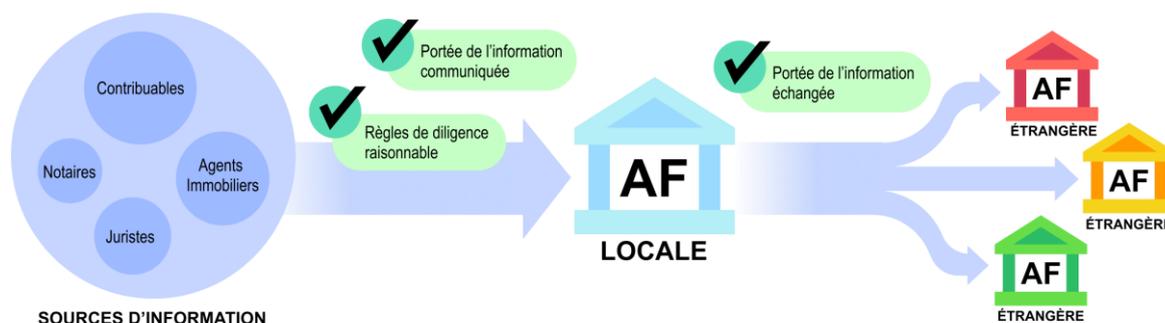
Points appelant des mesures supplémentaires

Pour remédier à ces lacunes, il pourrait être envisagé d'élaborer des règles communes de déclaration et de diligence raisonnable, qui permettraient de faire en sorte que des renseignements exhaustifs et de qualité que les juridictions destinataires peuvent juger utile de recevoir soient disponibles à des fins d'échange entre administrations fiscales.

En ce qui concerne les transactions d'acquisition et de cession d'un bien immobilier, il s'agirait d'établir un ensemble d'exigences en matière de diligence raisonnable et d'obligations déclaratives communes qui s'appliqueraient aux prestataires de services concernés, en particulier les notaires, avocats et agents immobiliers qui facilitent, et/ou aux registres de l'État qui enregistrent, les acquisitions et cessions de biens immobiliers, en vue de favoriser l'échange spontané de ces renseignements. Les renseignements recueillis et échangés seraient normalisés et définis au regard des besoins des juridictions de résidence en matière de respect des obligations fiscales. Il s'agirait notamment de collecter des données telles que la résidence fiscale et le NIF attribué par la juridiction de résidence des parties à la transaction, ainsi que des informations financières essentielles concernant le bien immobilier acquis ou cédé, mais aussi des renseignements sur les bénéficiaires effectifs lorsque le bien immobilier est acquis par des personnes morales. Comme la NCD, ce dispositif procurerait des informations vérifiées, cohérentes et de qualité, tout en garantissant qu'elles parviennent aux autorités fiscales pour lesquelles elles s'avèreraient utiles. Ces renseignements pourraient ensuite être échangés dans un format informatique convenu d'un commun accord et sur la base d'un accord multilatéral entre autorités compétentes de façon spontanée à la suite d'une transaction ou à des intervalles plus réguliers.

Le graphique ci-dessous illustre les principes sur lesquelles repose cette architecture :

Graphique 6. Échange automatique de renseignements sur la base de règles communes de déclaration et de diligence raisonnable



Source : OCDE

Outre l'échange de renseignements sur les acquisitions et les cessions, il serait envisageable d'échanger également des renseignements sur les revenus périodiques issus de biens immobiliers détenus à l'étranger. Pour cela, l'administration fiscale de la juridiction dans laquelle se situe le bien immobilier devrait collecter des informations sur la juridiction de résidence fiscale du propriétaire du bien immobilier, dont le NIF émis par cette juridiction, par exemple dans le cadre de la déclaration fiscale annuelle. Il serait aussi possible d'étendre à d'autres intermédiaires les obligations déclaratives de tiers qui s'appliquent aux opérateurs de plateformes numériques.

Ces renseignements, ainsi que ceux relatifs aux revenus périodiques, pourraient ensuite être échangés selon un format informatique convenu d'un commun accord et sur la base d'un accord multilatéral entre autorités compétentes, de manière automatique.

2.2. Évaluation des coûts et bénéfices

Le renforcement des obligations déclaratives et des exigences en matière de diligence raisonnable permettrait de garantir que les renseignements sur les acquisitions et les cessions, ainsi que sur les revenus périodiques, sont certes échangés lorsqu'ils sont facilement accessibles, mais qu'ils sont aussi systématiquement collectés.

Les renseignements seraient recueillis de manière rigoureuse, en fonction des besoins des administrations fiscales destinataires. Il serait ainsi possible de faire en sorte que la résidence fiscale et le NIF figurent parmi les informations recueillies à des fins d'échanges à la fois sur les revenus périodiques et les transactions, et que les renseignements sur les bénéficiaires effectifs soient plus systématiquement disponibles lorsque des biens immobiliers sont acquis ou cédés par une entité ou construction juridique.

Les coûts d'une telle approche devraient faire l'objet d'une évaluation plus approfondie, bien qu'ils soient susceptibles de varier d'une juridiction à l'autre, en fonction de la quantité de renseignements qu'elle collecte déjà aujourd'hui. Dans certaines juridictions, il s'agira peut-être simplement d'ajouter quelques éléments d'information aux obligations déclaratives existantes, tels que les renseignements sur les bénéficiaires effectifs (qui doivent déjà être collectés par de nombreux intermédiaires professionnels en vertu des règles de lutte contre le blanchiment de capitaux [LBC] en vigueur), le NIF des propriétaires (et des bénéficiaires effectifs le cas échéant) et la juridiction de résidence fiscale. Dans d'autres juridictions, des changements d'ordre plus structurel seraient très probablement nécessaires.

Ces mesures seraient certes synonymes de progrès significatifs par rapport à la situation actuelle, mais il subsisterait des lacunes dans l'accès aux renseignements sur les bénéficiaires effectifs en dehors du cadre des transactions immobilières, en particulier lorsque des biens immobiliers sont détenus depuis longtemps par des entités ou constructions juridiques. En pareil cas, il n'y a pas à proprement parler d'occasion de collecter et d'échanger des renseignements à jour et de qualité sur les bénéficiaires effectifs. Ce problème se pose également lorsqu'un bien immobilier a changé de bénéficiaire effectif à la suite de la vente d'actions ou de participations dans l'entité ou la construction juridique détenant directement le bien immobilier. Ce type de situation est particulièrement courant lorsqu'il s'agit d'individus très fortunés détenant des biens immobiliers à l'étranger, raison pour laquelle il importe de trouver des moyens de combler ces lacunes.

La section suivante porte donc sur les approches envisageables pour améliorer la qualité et la disponibilité de renseignements à jour sur les bénéficiaires effectifs de biens immobiliers détenus par des entités ou constructions juridiques.

3. Garantir la disponibilité de renseignements à jour sur les bénéficiaires effectifs de biens immobiliers

3.1. Sixième pilier : collecte systématique de renseignements à jour sur les bénéficiaires effectifs et accès accéléré à ces données

État des lieux

Très peu de juridictions collectent de manière systématique des renseignements actualisés sur les bénéficiaires effectifs de biens immobiliers situés sur leur territoire. Dans la plupart des cas, les registres fonciers ne contiennent que des informations sur les propriétaires de biens immobiliers, l'objectif principal étant d'apporter clarté et sécurité quant au titre légal de propriété d'un bien. Dans certaines juridictions, il existe des registres spécifiques des bénéficiaires effectifs de biens immobiliers (le registre de transparence de la propriété foncière de la Colombie-Britannique, par exemple). D'autres ont mis en place des registres des bénéficiaires effectifs des entités et constructions juridiques propriétaires de biens immobiliers situés sur leur territoire (tel que le registre britannique des entités étrangères)⁸.

À l'inverse, un grand nombre de juridictions ont mis en place, ou sont en train de mettre en place, des registres des bénéficiaires effectifs des entités et constructions juridiques situées sur leur territoire afin de se conformer à diverses normes internationales en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux⁹. Les récentes modifications apportées aux normes internationales sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme définies par le GAFI imposent que les entreprises détiennent des informations adéquates, exactes et à jour sur leurs propres bénéficiaires effectifs et que les juridictions exigent également que les informations sur les bénéficiaires effectifs soient conservées par une autorité ou un organisme public faisant fonction de registre des bénéficiaires effectifs ou par un autre organisme¹⁰. Des évolutions de ce type sont en cours, notamment aux États-Unis, où les obligations déclaratives imposées par la loi sur la transparence des entreprises (*Corporate Transparency Act - CTA*) ont été publiées en septembre 2022 et sont entrées en vigueur en 2024¹¹, au Japon, au Royaume-Uni avec le registre PSC (particuliers ayant un contrôle important)¹², ainsi que dans l'Union européenne.

Compte tenu de l'évolution de l'architecture, qui comprend à la fois des registres fonciers et des registres des bénéficiaires effectifs avec des modalités d'accès différentes dans chaque cas, il serait judicieux d'envisager de mettre à profit cette évolution pour faire en sorte que les autorités fiscales soient en mesure d'accéder rapidement à des renseignements à jour sur les contribuables résidents détenant des biens immobiliers par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités ou constructions juridiques à des fins fiscales.

Points appelant des mesures supplémentaires

Afin de mettre en place une architecture permettant aux autorités fiscales d'accéder rapidement aux données contenues dans les registres fonciers et les registres des bénéficiaires effectifs dans le but de

⁸ <https://www.gov.uk/government/collections/register-of-overseas-entities>

⁹ <https://www.openownership.org/en/map/>

¹⁰ GAFI (2022), *Déclaration publique sur les révisions de la Recommandation 24*, <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Fatfrecommendations/R24-statement-march-2022.html>.

¹¹ <https://www.fincen.gov/boi>

¹² <https://www.gov.uk/guidance/people-with-significant-control-pscs>

déterminer si certains contribuables possèdent directement ou indirectement des biens immobiliers à l'étranger, il pourrait être utile de prendre en compte les aspects suivants qui sont essentiels :

- Le premier concerne la dématérialisation de **registres fonciers et de registres des bénéficiaires effectifs numériques**. Dans ce domaine, les pays développés ne sont pas les seuls à avoir réalisé des progrès. Au cours des dernières années, plusieurs pays en développement se sont activement employés à non seulement améliorer la numérisation des registres fonciers, mais aussi à les relier à leurs administrations fiscales. Le Forum africain sur l'administration fiscale (ATAF), par exemple, a observé une tendance très nette dans le cadre des réformes de l'impôt sur la propriété immobilière entreprises sur le continent africain, consistant à tirer parti de la technologie afin d'améliorer l'efficacité tout au long du cycle de cet impôt¹³. La mise en place de registres fonciers numériques pourrait non seulement améliorer le recouvrement de l'impôt au niveau national, mais aussi jeter les bases d'une meilleure gouvernance et d'un développement économique plus efficace en garantissant que les informations foncières sont exactes, accessibles et sécurisées.
- À l'heure actuelle, il existe différentes approches pour déterminer qui peut avoir accès aux données contenues dans les registres fonciers et dans les registres des bénéficiaires effectifs, allant d'un accès public direct et illimité à un accès réservé aux autorités compétentes (nationales), dont les autorités fiscales, en passant par un accès limité aux personnes physiques pouvant démontrer un intérêt légitime. Bien que la Norme internationale d'échange de renseignements sur demande exige que les autorités fiscales des juridictions partenaires puissent accéder aux renseignements sur les bénéficiaires effectifs d'entités et de constructions juridiques auxquels les autorités fiscales nationales ont accès aux fins de l'échange de renseignements sur demande, elle n'impose pas un accès direct à ces registres. Afin de garantir aux autorités fiscales étrangères un accès efficace et rapide à ces informations, on pourrait envisager de les **autoriser à consulter les registres fonciers et les registres des bénéficiaires effectifs concernés**, sous réserve de respecter les conditions d'accès décrites plus loin, de manière à s'assurer que les autorités de différents pays puissent échanger rapidement et efficacement les informations.
- D'une manière générale, les registres fonciers et les registres des bénéficiaires effectifs ne sont pas conçus principalement à des fins fiscales. Par conséquent, ces registres ne contiennent souvent pas d'informations essentielles d'un point de vue fiscal, comme le lieu de résidence fiscale et le NIF des propriétaires en titre et des bénéficiaires effectifs. Pour que les autorités fiscales puissent pleinement et efficacement tirer profit des informations consignées dans les registres, ces derniers devraient donc dans l'idéal contenir le **lieu de résidence fiscale et le NIF des propriétaires en titre et des bénéficiaires effectifs**.
- Lorsque les biens immobiliers sont détenus indirectement par l'intermédiaire d'entités et de constructions juridiques, en particulier dans un environnement multijuridictionnel, il est important que **les informations provenant de plusieurs registres puissent être associées et combinées de manière fiable et efficace**. À cet effet, il convient de définir un ou plusieurs identifiants communs pour les entités et constructions juridiques, ainsi que pour leurs propriétaires en titre et les bénéficiaires effectifs. Les NIF, les identifiants d'entité juridique ou les numéros d'immatriculation au registre du commerce pourraient remplir cette fonction ;
- Étant donné que les registres fonciers existent souvent depuis longtemps, sont décentralisés et propres à chaque pays, il peut s'avérer difficile de créer un ensemble de données totalement standardisé et consultable par voie électronique. S'agissant des renseignements sur les bénéficiaires effectifs, on observe toutefois une tendance beaucoup plus marquée dans le sens d'une standardisation des données. Bien que les recommandations du GAFI n'imposent pas la

¹³ ATAF (2021), Les cinq principes à prendre en considération dans le cadre d'une réforme de l'impôt foncier en Afrique, décembre, p. 9, https://events.ataftax.org/index.php?page=documents&func=view&document_id=152.

forme ou les formats dans lesquels les renseignements sur les bénéficiaires effectifs des entités et constructions juridiques doivent être conservés, l'adoption récente d'un nouveau paquet législatif sur la LBC en avril 2024 a ouvert la voie à l'adoption d'un format de données commun, autorisant les recherches textuelles et lisible par ordinateur pour les renseignements sur les bénéficiaires effectifs dans l'Union européenne. De même, Open Ownership a élaboré une norme ouverte qui contient des orientations concernant la collecte, le partage et l'utilisation de données de qualité sur les bénéficiaires effectifs (la norme relative aux données sur les bénéficiaires effectifs), déjà utilisée par plusieurs juridictions lors de la mise en place de registres sur les bénéficiaires effectifs. La dynamique actuelle pourrait donc être mise à profit pour faire en sorte que les registres sur les bénéficiaires effectifs contiennent davantage de **données standardisées permettant de faire des recherches par voie électronique**.

- Afin de garantir que les informations demandées par l'administration fiscale d'une juridiction puissent être transmises efficacement à cette administration fiscale par l'autorité compétente de l'autre juridiction, il est essentiel de disposer d'une architecture technique et opérationnelle efficace. On pourrait utiliser à cet effet une **API et un format informatique commun** définissant les éléments à rechercher et à communiquer en réponse ; et
- Dans les cas fréquents où l'accès aux registres immobiliers et aux registres sur les bénéficiaires effectifs n'est pas (entièrement) accessible au public, l'accès à ces registres depuis des pays étrangers nécessiterait un **instrument juridique international** approprié pour définir les conditions et les modalités de consultation des registres et de réception des données pour des raisons fiscales. Il pourrait s'agir d'un accord bilatéral ou multilatéral entre autorités compétentes, conclu en vertu de la MAAC ou d'une CDI en vigueur.

3.2. Évaluation des coûts et bénéfices

Cette approche a pour principal avantage de permettre aux administrations fiscales d'accéder en temps réel aux informations relatives aux bénéficiaires effectifs de biens immobiliers étrangers détenus par leurs contribuables, plutôt que de recevoir des informations sur les transactions dans le cadre d'échanges de renseignements périodiques. Plus généralement, dans la mesure où les informations seraient directement accessibles, les échanges périodiques pourraient probablement être interrompus.

Bien que cette approche soit ambitieuse et qu'elle incarne une vision à long terme, elle s'appuie sur des évolutions qui sont déjà en cours et permettrait de renforcer la transparence fiscale des renseignements sur les bénéficiaires effectifs avec des retombées allant bien au-delà de l'immobilier. C'est pourquoi il semble utile d'en analyser plus avant les implications techniques, juridiques et financières.

Renforcer la transparence fiscale internationale dans le domaine immobilier – de la théorie à la pratique

RAPPORT DE L'OCDE À L'INTENTION DES MINISTRES DES FINANCES ET DES GOUVERNEURS DE BANQUE CENTRALE DES PAYS DU G20, JUILLET 2024, BRÉSIL

En juillet 2023, à la suite d'une demande émanant de la Présidence indienne du G20, l'OCDE a présenté un rapport qui prônait un renforcement de la transparence fiscale sur les transactions immobilières et élaborait un certain nombre de solutions conceptuelles visant à améliorer l'architecture existante sur une base volontaire. Depuis lors, l'OCDE a mené des travaux techniques afin de mieux comprendre les besoins en information des administrations fiscales, les renseignements dont elles disposent déjà et les mesures à prendre pour accroître la transparence dans ce domaine. Dans ce contexte, ce rapport décrit les éléments essentiels à mettre en place pour améliorer la transparence en pratique. Les juridictions intéressées peuvent procéder par étape pour adopter ces éléments essentiels, en commençant par systématiser les échanges d'informations aisément disponibles, puis en se dirigeant progressivement vers des solutions plus structurelles propres à favoriser la coopération internationale dans le domaine de l'immobilier, en s'appuyant sur des sources de données fiables et des méthodes efficaces pour se procurer les renseignements pertinents à des fins fiscales. Ces solutions structurelles garantiraient également l'accès aux informations sur les bénéficiaires effectifs lorsque des biens immobiliers sont détenus par des entités ou des constructions juridiques. Ce rapport a été préparé par l'OCDE afin d'étayer les discussions qui se tiendront à la réunion de juillet 2024 des ministres des Finances et des gouverneurs de banque centrale des pays du G20, à la demande de la Présidence brésilienne du G20.



Pour plus d'informations :

 ctp.contact@oecd.org

 <https://oe.cd/tax>

 @OECDtax

 OECD Tax

