

M-1-11
17 juin 2011

PROJET DE LOI RELATIF
AUX DROITS D'ENREGISTREMENT EXIGIBLES SUR
LES MUTATIONS DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS.

EXPOSE DES MOTIFS

L'attractivité économique de Monaco et l'internationalisation des échanges ont conduit en particulier dans les dernières décennies nombre d'investisseurs de toutes nationalités à se porter acquéreur de biens immeubles sur le territoire de la Principauté.

Ainsi, la perception des droits de mutation sur les biens immobiliers constitue traditionnellement une partie significative des recettes fiscales de la Principauté. Les statistiques prises sur les cinq dernières années prouvent qu'elle représente une part importante des recettes de l'Etat. Les droits d'enregistrement relatifs aux mutations immobilières se sont élevés à plus de 46 millions d'euros pour l'année 2006 et ont dépassé 34 millions d'euros en 2009 et 2010, atteignant respectivement plus de 71 millions et 86 millions d'euros au cours des deux années fastes 2007 et 2008. Si la tendance est actuellement à la baisse avec des recettes d'un peu moins de 35 millions d'euros en 2009 et légèrement inférieures à 45 millions en 2010, la part de ces recettes au regard des principaux articles budgétaires demeure importante. Elle représente entre 6,5% et 8% du produit total des recettes de l'Etat pour les années 2006 et 2009 à 2010 et, environ 12% pour les années 2007 et 2008 qui se sont avérées plus favorables en nombre et montant de transactions.

Les droits de mutations (avec les droits de transcription hypothécaire) constituent, exception faite des perceptions de TVA réalisées sur la vente d'immeubles neufs, le seul prélèvement de l'Etat dans le domaine immobilier, notre législation fiscale ne prévoyant ni impôt direct sur le foncier, ni impôt sur les plus-values, ni imposition des revenus locatifs, ni taxations indirectes à l'instar des taxes foncière ou d'habitation présentes dans de nombreux autres pays, y compris à fiscalité privilégiée, ni aucune autre taxe locale particulière (ramassage des déchets, contribution à la protection de l'environnement, etc...).

Or, il s'avère que les acquisitions immobilières s'opèrent, dans bien des cas, non pas au bénéfice direct de personnes physiques, mais par le biais de sociétés étrangères, souvent créées *ad hoc*, à vocation patrimoniale ou destinées à la réalisation d'investissements sur le marché de l'immobilier. Il apparaît de plus en plus que certains de ces montages juridiques ont pour effet, si ce n'est pour objet, d'opérer, par l'intermédiaire de chaînes de sociétés et autres personnes morales tenant lieu d'écrans, la vente ou l'achat des biens concernés en franchise des droits d'enregistrement et de transcription hypothécaire prévus par la loi.

En résulte d'évidence, pour le Trésor, un manque à gagner d'autant plus substantiel que les services compétents sont fondés à présumer que les transactions en cause portent souvent sur des montants extrêmement élevés.

Une précédente réforme, intervenue avec la loi n° 926 du 8 décembre 1972, portant réforme du régime des droits d'enregistrement applicable aux cessions d'actions et de parts sociales, procédait d'un constat similaire à l'un de ceux qui justifient la présente démarche législative.

Des sociétés civiles s'étaient en effet constituées dans les années 1970, dans le seul but d'acheter un bien immeuble à Monaco, dont la propriété était par la suite transférée par voie de cessions d'actions ou de parts sociales. Or, ces transactions échappaient à la taxation applicable aux ventes immobilières, soumises en principe au droit proportionnel de 6,50 % par application des dispositions du chiffre premier de l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 portant aménagement des droits d'enregistrement et d'hypothèques.

Les dispositions de cet article 13 bis, qui soumettent au droit proportionnel de 6,50 % les actes translatifs de propriété de biens immobiliers, ont ainsi été étendues aux actes portant « *cessions à titre onéreux d'actions ou de parts de sociétés civiles autres que les sociétés anonymes ou en commandite et dont l'actif social comprend des biens immeubles ou des droits immobiliers situés en Principauté, sur la portion du prix de cession afférente à ces biens ou à ces droits* ».

L'objectif poursuivi était de soumettre les cessions d'actions de sociétés propriétaires de biens immobiliers à Monaco au même taux de taxation que les autres ventes immobilières.

A noter qu'ont alors été expressément exclues du champ d'application de la loi, les sociétés anonymes et en commandite, motif pris du contrôle exercé par le Gouvernement sur ces sociétés par l'autorisation préalable à leur constitution.

Le Gouvernement s'était du reste alors expressément réservé de revenir devant l'Assemblée dans le cas où de tels abus persisteraient.

Tel est le cas aujourd'hui.

De fait, de nombreux biens immobiliers sont la propriété de sociétés étrangères qui opèrent le transfert de propriété desdits biens, par actes passés essentiellement à l'étranger, sous forme de cessions de parts ou d'actions, avec les effets dommageables précédemment indiqués. Les montages juridiques mis en œuvre pour ce faire sont complexes ; ils mettent en présence plusieurs sociétés aux capitaux imbriqués, ainsi que d'autres structures juridiques tels que le trust, la fiducie ou des fondations de droit étranger, les polices d'assurance-vie à caractère patrimonial, constitués avec des objets divers : transmission d'un bien ou d'un patrimoine, rentabilisation ou sécurisation d'un patrimoine.

Or, la législation fiscale en vigueur s'avère inadaptée pour permettre à l'Etat de percevoir des droits d'enregistrement à l'occasion des transactions opérées par le biais de telles entités juridiques sur des biens immobiliers situés sur le territoire monégasque.

Le Gouvernement est déterminé à remédier à cette situation.

Il apparaît en effet difficilement concevable qu'un nombre croissant d'investisseurs immobiliers organisent la détention de leurs biens de manière à échapper, en toute légalité d'ailleurs, au paiement des droits de mutation. Ceci a pour conséquence non seulement de priver l'Etat d'une part importante de ses recettes traditionnelles, mais également d'engendrer des distorsions du marché entre, d'une part, les vendeurs qui détiennent leurs biens en nom propre, ou par le biais de structures transparentes, et ceux qui se servent de montages plus ou moins complexes. Dans ce dernier cas, l'opacité de la structure volontairement créée place, en pratique, l'acheteur en situation de ne pas payer les droits de mutations normalement dus, permettant ainsi à la transaction de s'opérer à des prix de cession plus élevés puisque non grevés de droits d'enregistrement.

Le nouveau système proposé n'a pas pour but d'imposer les biens détenus par des sociétés, mais seulement de permettre à l'Etat de percevoir son dû lors d'un changement direct ou indirect de propriétaire du bien immobilier. En ce sens, il exclut toute imposition sur la plus-value immobilière éventuellement réalisée lors des cessions ; il ne touche pas davantage la transmission des biens au sein d'une même famille, les successions et autres transmissions en ligne directe n'entrant pas dans le champ d'application du texte proposé.

Aussi est-il envisagé d'instaurer en marge de l'enregistrement des actes d'acquisition de biens immobiliers ou des cessions de parts de sociétés propriétaires d'immeubles, un mécanisme fiscal spécifique.

Le cœur de ce nouveau mécanisme consiste à demander aux représentants désignés par les sociétés et, plus largement, par les entités juridiques titulaires de droits réels sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté, à l'exception de sociétés transparentes comme les sociétés civiles immobilières monégasques, de déclarer, une fois par an, si un changement du bénéficiaire ou de l'un des bénéficiaires effectifs dudit bien est intervenu dans les douze mois précédents.

A cette fin, le recours à la loi s'impose naturellement en application de l'article 70 de la Constitution qui donne compétence au législateur pour établir toute contribution.

Deux objectifs majeurs sont poursuivis par la réforme engagée :

- ✓ conférer à l'Etat les outils pour percevoir des droits en liaison avec les transactions réalisées sur les immeubles situés sur son territoire, même lorsque celles-ci sont le fait de montages juridiques complexes ;

- ✓ inciter, par des mesures fiscales appropriées, les propriétaires effectifs des biens immobiliers à ne pas devoir recourir à des structures opaques.

Sur le premier point, la voie proposée est celle d'une obligation déclarative annuelle à la charge de toute entité juridique titulaire de droits réels sur un ou plusieurs biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté, de changement ou d'absence de changement du ou de l'un de ses ayants droit ou « *bénéficiaires économiques effectifs* ».

En pratique, cette déclaration devra être opérée par le mandataire établi à Monaco que chaque entité juridique concernée sera tenue de désigner et de faire agréer par le Directeur des services fiscaux.

Sur la base de cette déclaration, la Direction des services fiscaux procédera à la perception de droits en cas de changement avéré dans l'année des bénéficiaires effectifs des droits réels sur des biens immobiliers situés à Monaco. A cet effet, le texte précise que le changement d'un seul de ces bénéficiaires effectifs entraîne la perception du droit de mutation sur la valeur du bien.

Cette mesure s'impose afin d'assurer la cohérence de l'ensemble du système et son efficacité, dès lors qu'il est, en pratique, impossible de déterminer dans le cadre des structures toujours plus complexes, le nombre des bénéficiaires et la part des biens considérés qu'ils détiennent réellement, y compris, à titre d'exemple, le cas de sociétés ou structures avec plusieurs classes d'actions ou catégories de bénéficiaires, qui, tout en étant minoritaires, peuvent conférer des droits sur un bien immobilier spécifique.

Pour autant, les propriétaires qui utilisent actuellement de telles structures pourront toujours choisir d'« émerger », à des conditions préférentielles, de la structure opaque vers une structure simplifiée et plus transparente, qui leur permettra de bénéficier d'une taxation moindre.

C'est ainsi que le texte proposé ne concerne pas les biens détenus par le biais de sociétés civiles immobilières transparentes, c'est à dire détenus en nom propre par le réel propriétaire du bien immobilier. En revanche, dans cette même logique de transparence, les sociétés anonymes sont concernées dès lors que le caractère librement cessible des titres permet d'échapper à la perception des droits de mutation.

Dans la mise en œuvre de ce premier objectif, le rôle dévolu au représentant, désigné par le terme « *mandataire agréé* », porte avant tout sur le dépôt de la déclaration. Pour ce faire, il doit connaître les entités juridiques concernées ainsi que l'identité du ou de leurs bénéficiaires économiques effectifs et s'assurer de leur qualité et de tout changement du ou de l'un d'eux. Le mandataire doit aussi se faire communiquer la désignation des biens et droits immobiliers de chaque entité. Il est l'interlocuteur privilégié de la Direction des services fiscaux, qui pourra s'adresser à lui en cas de contrôle.

En revanche, le fait de signaler le changement de bénéficiaire économique final n'implique nullement pour le mandataire agréé de notifier à l'Administration l'identité du cédant ou du cessionnaire, bien qu'il soit par ailleurs tenu de connaître leur identité aussi en application des normes légales en vigueur dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux. La part de confidentialité des transactions des investisseurs reste ainsi préservée.

Le deuxième objectif que s'est fixé le Gouvernement se veut doublement incitatif.

L'une des mesures phares présentées prévoit de baisser substantiellement le montant de la taxe perceptible en cas de transmission transparente d'un bien ou de droits réels immobiliers.

Le taux actuellement fixé à un droit d'enregistrement de 6,5% auquel s'ajoute le droit de transcription hypothécaire de 1%, (soit un total de 7,5% par mutation) est en effet réduit de 3 points, soit une baisse globale de 40%, le droit de transcription étant pour sa part réduit à un droit fixe de 10 euros.

La seconde orientation importante du projet porte sur l'incitation indirectement faite aux structures « *opaques* » de sortir de ce statut au profit de formes juridiques plus « *transparentes* ».

En premier lieu, du fait que le droit plein de 7,5% demeure exigible pour les transactions immobilières opérées en faveur de structures complexes ou opaques, qui auront donc un intérêt financier certain à se transformer en une structure plus transparente pour pouvoir bénéficier du taux de taxation préférentiel.

En second lieu, du fait que le projet prévoit une mesure transitoire particulièrement incitative : il s'agit de proposer, pendant un temps limité d'une année, un faible taux de droit d'enregistrement, fixé à 1%, applicable aux transactions ayant pour objet l'attribution, par ces structures opaques, à leurs bénéficiaires économiques effectifs, des droits réels dont elles sont titulaires sur des biens immobiliers situés à Monaco, à condition pour ces personnes physiques d'être en mesure d'établir leur qualité de bénéficiaire économique effectif au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Le Gouvernement cherche ainsi à favoriser la transmission des biens immobiliers des entités juridiques opaques souvent constituées à l'étranger, aux personnes physiques véritables bénéficiaires économiques des opérations immobilières réalisées. Ces entités ont un intérêt fiscal et financier certain à emprunter la voie qui leur est offerte et, dès lors qu'elles auront adopté la transparence, elles ne seront plus soumises à la nouvelle obligation de déclaration annuelle.

Elles se trouveront en outre dans une situation juridique et fiscale plus favorable en cas de transfert ultérieur de propriété de leurs biens immobiliers, eu égard à la réduction du taux de droit d'enregistrement que le présent projet de loi envisage d'opérer à l'égard des investisseurs « *transparents* » à hauteur de 4,5%. Cette dernière mesure serait quant à elle permanente à l'inverse du taux réduit de 1%, dont la durée d'application n'est envisagée que pour une durée d'une année.

En élaborant ce projet, le Gouvernement a eu le souci de respecter un calendrier relativement court pour essayer de mettre en place cette réforme dès le deuxième semestre 2012, afin d'éviter les potentiels effets de blocage sur le marché local de l'immobilier, dont on a pu constater qu'il était d'ores et déjà touché et ralenti par le simple effet des « rumeurs » qui ont même dépassé les frontières de la Principauté dès la fin de l'année dernière. Les dispositions transitoires particulières permettront une mise en place attractive pendant les douze premiers mois, avant de passer à un rythme annuel instituant une fiscalité plus équilibrée entre les structures transparentes et celles plus complexes.

Le modèle économique et juridique proposé a été développé en concertation avec les professionnels de la place et préalablement présenté devant les membres de cette Haute Assemblée, ce qui a donné l'occasion au Gouvernement de procéder à plusieurs ajustements.

In fine, il doit encore être souligné que le projet ne crée pas de nouvel impôt, et que les mesures proposées visent avant tout à rétablir l'assiette d'application des droits de mutation qui a connu une érosion progressive au cours de ces dernières années, malgré l'augmentation du prix moyen de l'immobilier.

En tout état de cause, chaque investisseur continue à pouvoir opérer une transaction immobilière en optant pour le véhicule juridique de son choix, qu'il s'agisse d'une société civile immobilière monégasque transparente ou d'une société ou structure étrangère complexe, et qu'il jugera le mieux adapté à l'organisation de son patrimoine (trust, fondation de famille, holding, assurance-vie, etc...).

Dans sa globalité, le projet tend donc à concilier à la fois le principe d'égalité devant les charges publiques et la possibilité pour les investisseurs de choisir l'outil juridique le plus approprié à leurs objectifs patrimoniaux avec la prérogative légitime de l'Etat de sauvegarder son droit à percevoir les droits de mutations.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, le présent projet de loi appelle les commentaires particuliers ci-après.

Le dispositif du présent projet est introduit par un chapitre préliminaire qui apporte des précisions d'ordre terminologique.

Le champ d'application des nouvelles dispositions s'étend à toutes les structures juridiques, qu'elles revêtent ou non la personnalité morale. Au-delà de toutes les formes de sociétés, dont les sociétés de capitaux et les sociétés de personnes, sont également comprises dans l'expression « *entité juridique* », les autres personnalités morales telles que, les fondations, y compris de droit étranger, comme par exemple la « *treuhand* » du Liechtenstein, la « *stichting* » de droit néerlandais, ou toute autre entité *sui generis* comme par exemple l'« *anstalt* ».

Le texte vise en outre « *les autres constructions juridiques* », c'est-à-dire ces montages ou institutions juridiques qui ont ou non la personnalité morale et qui revêtent parfois des réalités différentes selon les législations en vertu desquelles elles sont constituées : la fondation de famille, la fiducie, le trust, les fonds d'investissement.

Ces entités ont en commun d'être créées en vue de faire fructifier un patrimoine, de le transmettre ou de le mettre à l'abri d'éventuelles poursuites de créanciers, et parfois de voir réaliser plusieurs de ces objectifs à la fois. Parmi les entités juridiques concernées figurent aussi celles « *liées à une compagnie d'assurance dans le cadre de tout contrat d'assurance* ». Sont ainsi désignées les montages et constructions juridiques constitués en particulier dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie, dont l'objet est la transmission d'un patrimoine en même temps que la protection et la valorisation de celui-ci.

Encore une fois, l'objectif du projet de loi est de viser l'ensemble des cas permettant la cession indirecte d'actifs immobiliers afin de préserver l'intégrité et la cohérence de l'ensemble du système, et d'empêcher que de trop nombreuses ouvertures ou failles du dispositif n'en viennent à vider le texte de son sens et de son efficacité conduisant à remettre en cause, à courte échéance, son intérêt et son existence. Des exceptions sont cependant prévues pour les cessions effectuées par le biais de structures qui font déjà l'objet d'un encadrement législatif et réglementaire précis. Il en est ainsi des sociétés cotées en bourse, ou des fonds commun de placement régis par des dispositions spécifiques, lorsqu'ils sont largement diffusés dans le public.

Sont en conséquence exclus de la notion d'« *entité juridique* », « *les fonds largement répartis dans le public et agréées par la Direction des services fiscaux et, le cas échéant, par la Commission de Contrôle des Activités Financières* », soit ceux autorisés sur le fondement de la loi n° 1.339 du 7 septembre 2007 relative aux fonds communs de placement et aux fonds d'investissement qui sont soumis à l'obtention d'un agrément préalable et au contrôle de la Commission de contrôle des activités financières, soit les fonds étrangers, qui dans tous les cas devront faire l'objet d'un agrément spécifique délivré par la Direction des services fiscaux aux fins de la présente loi, et les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché financier réglementé.

Le « *bénéficiaire économique effectif* » consiste quant à lui en la personne physique jouissant ou profitant véritablement et concrètement des opérations réalisées, soit encore l'ayant droit économique de l'entité juridique dont s'agit. La notion de « *bénéficiaire économique effectif* » introduite par le présent projet n'est cependant pas entièrement assimilable à celle retenue en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, de financement de terrorisme et de corruption.

En effet, alors que l'Ordonnance Souveraine n° 2.318 du 3 août 2009 fixant les conditions d'application de la loi n° 1.362 du 3 août 2009 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et la corruption, fixe une proportion minimale de détention des actions, des droits de vote, du bénéfice reçu ou du contrôle exercé par le bénéficiaire pour qualifier cette qualité, le Gouvernement a souhaité que « *le bénéficiaire économique effectif* » visé par le présent dispositif à caractère fiscal soit celui qui, en dernier lieu, perçoit le bénéfice de l'entité juridique ou même seulement une part de celui-ci, sans qu'il faille pour cela fixer de proportion minimale.

Ainsi, le contrôle d'une faible part ou la perception d'un bénéfice même modéré d'une entité visée par le présent projet, suffit à conférer à la personne physique concernée, la qualité de « *bénéficiaire économique effectif* ».

Le rappel de la notion de « *droits réels sur un bien immobilier* » a l'avantage de souligner que les nouvelles mesures fiscales envisagées ne sont pas limitées aux seules entités propriétaires de biens immobiliers situés à Monaco mais concerne bien aussi celles qui se trouvent être titulaires de simples démembrements du droit de propriété que sont par exemple l'usufruit, ou la nue-propriété. Le droit réel conféré au preneur d'un bail emphytéotique est aussi concerné, de même que le droit de superficie qui naît d'un bail à construction.

Quant à la « *valeur vénale* » d'un bien immobilier, il s'entend de sa valeur marchande en fonction du prix du marché sans tenir compte de l'endettement éventuel (art. premier).

Le chapitre premier est consacré à l'obligation de déclaration de changement ou d'absence de changement de bénéficiaire économique effectif.

Cette obligation déclarative pèse sur toute entité juridique, telle que précédemment définie, dès lors qu'elle se trouve être titulaire de droits réels sur un ou plusieurs biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté et ce, quel que soit le lieu de son siège social ou la législation qui lui est applicable de même, par conséquent, que sa nationalité. Le Gouvernement entend en effet que les investisseurs qui font l'acquisition d'un bien immobilier à Monaco, qu'ils soient étrangers ou monégasques, n'échappent plus aux droits de mutation au motif que cette acquisition est masquée dans une structure opaque.

Mais il importe de souligner que le Gouvernement n'a pas souhaité mettre en place une taxe comparable à une taxe foncière qui soit directement liée à la propriété immobilière. Bien au contraire, le mécanisme envisagé porte, non sur la propriété en elle-même, mais sur les seuls transferts de propriété et, plus largement, sur les changements des titulaires de tous droits réels immobiliers.

Ne sont toutefois pas concernées par cette obligation de déclaration, outre les personnes physiques, les sociétés civiles régies par la loi n° 797 du 18 février 1966 relative aux sociétés civiles que l'on peut considérer comme étant « *transparentes* » en raison de la connaissance que l'administration fiscale a de l'identité de leurs porteurs de parts. Le contrat de société et ses modifications sont en effet soumis à la formalité de l'enregistrement, ainsi que toute cession de parts ultérieure et toute constitution d'usufruit portant sur ces titres.

Sont donc exclues du nouveau dispositif les sociétés civiles immatriculées à Monaco composées exclusivement de personnes physiques agissant pour leur propre compte, dans la mesure où lesdites sociétés se conforment aux prescriptions de la loi n° 797 du 18 février 1966 relatives à l'enregistrement des actes modificatifs du contrat de société.

De même, le dispositif de la déclaration annuelle n'est pas davantage applicable lorsque les droits réels immobiliers figurent dans l'actif social d'une société civile immatriculée à Monaco dont la propriété revient à une ou plusieurs sociétés du même type exclusivement composée d'associés personnes physiques agissant pour leur propre compte dont l'identité est connue des services fiscaux, c'est-à-dire à condition qu'il s'agisse de sociétés également « *transparentes* » s'étant conformées aux prescriptions précédemment rappelées de la loi n° 797 du 18 février 1966.

En revanche, les sociétés à forme anonyme ou en commandite immatriculées à Monaco, sont tenues de souscrire la déclaration établie par le présent projet eu égard justement à leur forme anonyme et à la libre négociation de leurs parts dans les conditions prévues par l'ordonnance du 5 mars 1895 sur les sociétés anonymes et en commandite par actions, qui ne permet pas à l'administration fiscale d'avoir connaissance du changement des propriétaires des actions.

Quant aux sociétés dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé, et qui bénéficient en outre d'un agrément des autorités monégasques aux fins de la présente loi, elles sont également exclues du système déclaratif mis en place, eu égard à leur caractère particulier qui rend peu vraisemblable qu'elles soient essentiellement utilisées pour détenir un bien immobilier et contourner l'obligation de paiement des droits de mutation (art. 2).

La déclaration est annuelle et le Gouvernement souhaite qu'elle soit d'application immédiate, puisque la première devra intervenir entre le 1^{er} juillet 2012 et le 30 septembre 2012 au plus tard, pour les entités juridiques titulaires de droits réels immobiliers pour la période comprise entre la date d'entrée en vigueur de la loi et le 30 juin 2012. En pratique, les entités concernées disposent donc d'un délai d'une année pour se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions fiscales.

Pour les années suivantes, la déclaration doit être faite chaque année entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre, pour les changements de bénéficiaires économiques effectifs intervenus entre le 1^{er} juillet de l'année précédente et le 30 juin de l'année en cours.

Ce dispositif résulte de deux articles (art. 3 et 46) dont le second se trouve dans le dernier chapitre consacré aux dispositions diverses et transitoires dès lors que d'effet limité dans le temps.

S'agissant de la déclaration elle-même, sa forme et son contenu seront précisés par arrêté ministériel qui établira un formulaire type. La déclaration se fera donc par l'intermédiaire d'un document administratif à compléter sur lequel figureront la désignation de l'entité juridique avec la mention de son siège social ou plus largement de l'adresse de son représentant légal, l'identité du mandataire agréé à Monaco, et enfin, l'indication du changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs ou de l'absence de ce changement.

Cette dernière rubrique portera la mention des biens immobiliers sis à Monaco sur lesquels l'entité bénéficie de droits réels ainsi que, le cas échéant, la valeur vénale de ceux-ci permettant le calcul des droits à régler en cas de changement de bénéficiaire économique effectif. Le montant total des droits à payer sera également précisé sur le document. (art. 4).

Le deuxième chapitre concerne l'obligation faite aux entités juridiques concernées par la déclaration, de désigner un mandataire établi à Monaco, devant impérativement être agréé par le Directeur des services fiscaux. C'est ce mandataire agréé qui sera chargé de procéder aux formalités déclaratives auprès de la Direction des services fiscaux (art. 7). Il revêt donc un rôle majeur dans le nouveau dispositif mis en place, ce qui explique le contrôle étroit que l'administration fiscale exercera à son égard.

La liste des professionnels qualifiés pour être désignés en qualité de mandataire agréé sera établie par arrêté ministériel et comportera des catégories de professionnels qui se trouvent d'ores et déjà être en pratique en relation avec les entités juridiques concernées lors des opérations immobilières qu'elles effectuent, savoir par exemple les établissements bancaires, les avocats, les experts-comptables et les agents immobiliers. L'administration veillera notamment à la fiabilité professionnelle et économique du mandataire.

Ces professionnels auront un rôle de liaison entre l'administration fiscale et les entités juridiques. C'est la raison pour laquelle leur désignation sera l'objet d'un contrôle de l'administration fiscale lors de l'agrément, dont les conditions d'octroi et de retrait seront définies par arrêté ministériel.

Cet agrément s'analyse en une autorisation administrative préalable par laquelle l'administration fiscale permettra à un professionnel répondant aux critères définis par arrêté ministériel pour être mandataire, et l'habilitant de manière générale à exercer cette fonction. L'agrément sera délivré sur le fondement des renseignements que le mandataire communiquera à l'administration sur la structure de son organisation, sa fiabilité et son expérience professionnelle en ce domaine (art. 5).

L'Administration et en particulier la Direction des services fiscaux veillera à ce que soient seuls inclus dans cette liste des professionnels dont la probité et le professionnalisme assureront qu'ils seront attentifs au respect de leurs obligations telles qu'elles sont prescrites par les dispositions projetées. Dans le cas contraire, l'agrément pourra faire l'objet d'une décision de retrait prise par le Directeur des services fiscaux, dans le respect du principe du contradictoire (art. 9).

Cette décision devra être motivée conformément aux chiffres 2° et 5° de l'article premier de la loi n° 1.312 du 29 juin 2006 relative à la motivation des actes administratifs qui visent les décisions qui infligent des sanctions administratives ou retirent des décisions créatrices de droits. Il a été néanmoins jugé opportun de le rappeler expressément dans le corps du texte à des fins liées à l'intelligibilité de ses dispositions.

Dans un souci de cohérence, la désignation du mandataire est d'application immédiate et doit intervenir au plus tard le 30 juin 2012 pour les entités juridiques titulaires de droits réels sur des biens immobiliers situés à Monaco à la date d'entrée en vigueur du présent texte. Par la suite, l'obligation de désigner un mandataire agréé sera liée à la constitution de droits réels sur des biens immobiliers situés à Monaco et devra être concomitante à l'acte.

Dès lors, toute entité juridique répondant aux critères définis par le présent texte, qui réalisera des opérations immobilières constitutives de droits réels sur le territoire de la Principauté, sera tenue concomitamment à son investissement, de désigner systématiquement un des professionnels autorisés en qualité de mandataire en vue du dépôt de la déclaration de changement ou d'absence de changement de bénéficiaire économique effectif, à peine des sanctions prévues par le présent texte.

Là encore, ce mécanisme résulte de l'application combinée de dispositions du présent chapitre et de celui consacré aux dispositions diverses et transitoires *in fine* (art. 6 et 46).

Parmi les obligations mises à la charge du mandataire figure au premier chef celle de se faire remettre par le représentant légal de l'entité, un mandat relatif au dépôt de la déclaration contenant toutes les instructions utiles pour y procéder. Les entités juridiques doivent en outre faire diligence à temps pour la désignation de leur mandataire, dans un délai raisonnable avant l'expiration de la date limite fixée à l'article 6. Le mandataire doit en effet pouvoir disposer du temps nécessaire pour recueillir les informations requises lui permettant de déposer la déclaration dans les délais impartis.

Il en résulte qu'un professionnel mandaté quelques jours avant la date limite de dépôt de la déclaration pourrait être fondé à refuser un tel mandat confié trop tardivement, celui-ci étant tenu à une obligation de dépôt de la déclaration dans les délais légaux.

Préalablement au dépôt de la déclaration, le mandataire doit notamment se faire remettre par le représentant légal de l'entité tout document utile à l'identification du ou des bénéficiaires économiques effectifs de même que toutes pièces de nature à établir cette qualité ou bien au contraire à démontrer la perte de cette qualité.

Le mandataire est l'interlocuteur privilégié de l'administration fiscale, qui s'adressera à lui en cas de contrôle ; il est également habilité à représenter l'entité juridique dans toutes procédures susceptibles d'être engagées avec la Direction des services fiscaux. C'est la raison pour laquelle, le mandataire est tenu, non seulement de recueillir mais également de conserver l'ensemble des documents concernant les entités qu'il représente ainsi que ceux se rapportant aux déclarations déposées pendant au moins le temps de la prescription fiscale (art. 8).

En signant conjointement la déclaration avec le représentant légal de l'entité, le mandataire engage sa responsabilité quant aux informations qui y figurent. Les documents qui lui sont remis en vue de la déclaration doivent par conséquent corroborer le contenu de la déclaration. Le mandataire encourt en effet, tout comme le représentant légal de l'entité juridique d'ailleurs, une sanction pénale en cas de fausse déclaration (art. 11) en sus de la sanction administrative que constitue le retrait de son agrément.

En contrepartie, les dispositions projetées protègent le mandataire, d'une part, en lui ouvrant expressément la possibilité de ne pas effectuer la déclaration s'il estime ne pas être suffisamment informé pour y procéder aux fins légalement prescrites et, d'autre part, en le mettant à l'abri d'actions en responsabilité contractuelle dès lors qu'il a procédé de bonne foi (art.10).

Quant aux informations détenues par le mandataire, elles ne peuvent être divulguées sous peine de poursuites pour violation du secret professionnel dans les conditions prévues par l'article 308 du Code pénal. Ces dispositions ne sont toutefois pas opposables aux agents des services fiscaux monégasques.

L'Ordonnance n° 3.085 du 25 septembre 1945 relative aux droits et devoirs des agents des services fiscaux sera du reste complétée dès l'adoption des dispositions projetées afin que leurs possibilités d'investigation et de contrôle soient étendues à l'égard des professionnels agréés (art. 12).

Le troisième chapitre fixe le montant des droits attachés à la déclaration de changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs, ainsi que les nouveaux taux de droit d'enregistrement applicables aux transactions intéressant les biens immobiliers. S'agissant des droits attachés à la déclaration, leur montant dépend du contenu de la déclaration.

En cas de changement déclaré du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs d'une entité juridique titulaire de droits réels immobiliers situés à Monaco, un droit de 4,5 % est dû sur l'entière valeur vénale des biens immobiliers sur lesquels s'exercent les droits réels de l'entité. (art. 13). Par exception à ces dispositions, le droit de 4,5 % n'est pas dû si le changement de bénéficiaire économique effectif résulte d'une libéralité ou d'une dévolution successorale en faveur du conjoint, des ascendants ou des descendants en ligne directe, afin qu'il ne soit pas dérogé aux règles applicables en matière de droits successoraux.

De même, lorsque ce changement est la conséquence d'une cession à titre onéreux de parts de sociétés civiles immatriculées à Monaco, le droit de 4,5 % n'est pas dû. Seul est alors applicable le droit établi au chiffre 7 de l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée portant aménagement des droits d'enregistrement et d'hypothèques, que le présent projet propose de porter de 6,5 à 7,5 % (afin de tenir compte de la réduction à 10 euros du droit de transcription hypothécaire) , sauf si la cession est opérée au profit d'une personne physique ou d'une société civile immatriculée à Monaco dont les associés sont des personnes physiques, le taux exigible étant, dans ce cas, désormais fixé à 4,5 % ainsi que cela est exposé ci-après.

De même encore, le droit de 1% fixé au chiffre 6° de l'article 9 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée, est seul applicable, sous certaines conditions, lorsque le changement de bénéficiaire économique effectif fait suite à la cession d'une ou plusieurs actions de garantie ou « actions de fonction » au sens de l'article 10 de l'Ordonnance du 5 mars 1895 modifiée sur les sociétés anonymes et en commandite par actions. (art.15).

En revanche, en cas de déclaration d'absence de changement, un droit fixe de 10 euros est exigible et perçu lors du dépôt de la déclaration. (art. 14). Dans cette hypothèse, le droit de 10 euros doit être acquitté concomitamment au dépôt de la déclaration d'absence de changement.

Toutefois, en cas de changement, un délai adéquat est accordé aux entités pour le paiement des droits dus, qui doit intervenir entre le 1^{er} octobre et le 30 novembre suivant le dépôt de la déclaration. (art. 13).

La présente réforme est l'occasion pour le Gouvernement Princier, dans le souci d'une meilleure adaptation à l'évolution du marché immobilier et du ralentissement économique constaté dans ce secteur particulier, de proposer de revoir à la baisse le taux du droit d'enregistrement applicable aux mutations immobilières à titre onéreux lorsqu'elles sont opérées au profit de personnes physiques ou au profit de sociétés civiles « *transparentes* » immatriculées à Monaco.

C'est ainsi que le présent projet envisage que toutes les opérations et transactions intéressant des biens immobiliers énumérées à l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée, soient soumises au nouveau taux réduit de 4,5 %, lorsqu'elles elles sont réalisées au profit de personnes physiques ou de sociétés civiles immatriculées à Monaco, répondant aux critères de transparence précédemment énoncés.

A cette fin, un nouvel article 12 pourrait être intégré à la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée, soumettant au taux de 4,5 % les opérations énumérées aux chiffres 1° à 8° de l'article 13 bis du même texte, avec la précision que ce taux réduit est réservé aux actes « *réalisés au profit d'une personne physique ou d'une société civile immatriculée à Monaco, dont les associés sont exclusivement des personnes physiques agissant pour leur propre compte lorsque leur identité est connue de la Direction des services fiscaux, et dont l'actif social comprend des biens immeubles ou des droits réels portant sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté* ».

Ne peuvent en revanche bénéficier de cette mesure fiscale les opérations conclues au profit d'une société civile ayant la forme anonyme ou en commandite, eu égard aux caractéristiques de ce type de structure sociétale qui ne permet pas à l'administration fiscale d'avoir connaissance des changements de propriétaires d'actions.

Mais le Gouvernement a aussi pour objectif d'éviter les fraudes aux droits d'enregistrement minorés nouvellement instaurés.

A cet effet, il est nécessaire de prévoir que les actes portant réduction du capital social ou dissolution des entités juridiques visées par le présent projet de loi, entraînant attribution des droits réels dont elles sont titulaires sur des biens immobiliers situés à Monaco à leurs bénéficiaires économiques effectifs, soient soumis au droit d'enregistrement de 4,5 %.

Il ne faudrait pas en effet que sous couvert de réduction du capital social, ou de dissolution d'une société, soit revendiqué le taux de 0,50 % applicable en matière de partage d'immeubles, ou de biens meubles y compris les valeurs mobilières étrangères, en prétextant qu'une telle opération s'analyse en un partage d'actif social rendant exigible le droit de partage de 0,50 % du chiffre 4 de l'article 8 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée. (art. 16 et 17).

Cependant, pour une période initiale d'une année, un taux réduit de 1% facilitera « l'émergence » des bénéficiaires économiques réels souhaitant sortir de structures opaques ou complexes.

En adéquation avec cet objectif de lutte contre la fraude, le projet de texte énumère différentes autres hypothèses de fraude possibles ou de transactions en faveur d'entités « opaques », qu'il importe de décourager et propose donc de les soumettre à un droit d'enregistrement majoré fixé à 7,5 %. (art. 19).

Le quantum de ce taux résulte du choix d'intégrer au droit applicable aux transactions immobilières de l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée, le droit de 1 % de transcription des actes à la Conservation des hypothèques, qui résulte du chiffre 4 de l'article 29 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée. Cette mesure traduit le souhait du Gouvernement d'inciter à la transcription des actes à la Conservation des hypothèques, cette publicité étant indispensable à la connaissance par l'administration fiscale des propriétaires de biens immobiliers sur le territoire de la Principauté. Dès lors la transcription serait désormais soumise à un droit fixe de 10 euros. (art. 26). Demeure toutefois soumise au droit de 1%, la transcription des actes comportant mutation de propriété soumis à la formalité de transcription qui sont assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée. (art. 27).

S'agissant des hypothèses de fraude envisagées, les services fiscaux ont mis en exergue le cas d'actes de sociétés civiles immatriculées à Monaco, autres que celles ayant la forme anonyme ou en commandite, susceptibles d'être présentées à l'enregistrement sous couvert d'augmentation de capital, pour bénéficier du droit de 1 % de l'article 29 de la loi n° 223 du 27 juillet 1936 portant codification et modification des droits d'enregistrement, de timbre et d'hypothèques, alors qu'ils dissimulent en réalité un transfert de droits réels immobiliers entre les associés. De tels actes doivent par conséquent être soumis à un droit majoré. (art. 23).

Un autre cas de fraude révélé par la pratique concerne les actes modificatifs de la forme juridique ou de la nationalité d'une entité juridique, qui ont pour effet d'emporter un changement de bénéficiaire économique effectif de l'entité, alors que le service de l'enregistrement se voit requis pour des actes de simple modification statutaire soumis au droit fixe de 10 euros de l'article 2 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 portant aménagement des droits d'enregistrement et d'hypothèques modifiée, susvisée, au motif que le changement de forme ou de nationalité n'emporterait pas création d'une personnalité juridique nouvelle.

Ces actes sont souvent sous-jacents à un changement direct ou indirect de titulaires de droits immobiliers. Ce risque de fraude justifie que ces actes soient soumis à un droit d'enregistrement majoré qui devrait avoir pour effet de supprimer les demandes abusives en ce sens. (art. 25).

Il est à noter que les dispositions de l'article 29 de la loi n° 223 du 27 juillet 1936 modifiée, susvisée, relatives au droit d'enregistrement de 1 % des actes de sociétés, sont modifiées pour faire référence aux exceptions propres aux cas particuliers exposés ci-avant, des opérations d'augmentation de capital des sociétés civiles dissimulant un transfert de droits réels entre associés et d'apports de biens immobiliers ou de droits réels au profit d'entités « opaques ». (art. 28).

En ce qui concerne ensuite les transactions au profit d'entités « opaques », le dispositif projeté recèle des mesures désignant les opérations susceptibles d'être réalisées le plus couramment, et de les assujettir au droit d'enregistrement majoré de 7,5 %.

Pour satisfaire à cet objectif, doivent en premier lieu être soumis au droit de 7,5 % les échanges de biens immeubles pour le moment soumis au droit de 5 % en application des dispositions du chiffre 3 de l'article 13 de la loi n°580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée. A cet effet, ces dernières dispositions sont abrogées et intégrées avec un nouveau chiffre 8 à l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée (art. 18 et 21).

En second lieu, il importe de tenter de limiter les actes portant réduction du capital social suivie d'une augmentation de capital, ou dissolution des entités juridiques titulaires de droits réels immobiliers à Monaco, entraînant attribution de ces droits à une ou plusieurs personnes n'ayant pas antérieurement la qualité de bénéficiaires économiques effectifs des entités concernées.

Une opération de cette nature consisterait à voir intégrer dans l'entité de nouvelles personnes à la suite de l'opération de réduction-augmentation du capital. Il est patent que le taux de faveur de 4,5 % applicable aux actes de réduction du capital ou de dissolution d'une entité en faveur des bénéficiaires économiques effectifs, n'a pas lieu d'être si l'opération a pour effet d'attribuer des biens ou des droits immobiliers, notamment à des personnes morales tiers à l'entité juridique, qui intégreraient celle-ci à la suite d'une réduction de capital et d'une augmentation consécutive, et qui, ce faisant, viendrait accroître l'importance de ladite entité.

Doivent encore être assujettis au droit majoré de 7,5 % en tant qu'ils constituent des actes en faveur d'entités « opaques », les actes portant réduction du capital social ou de dissolution des entités juridiques titulaires de droits réels immobiliers à Monaco, entraînant attribution de ces droits à une ou plusieurs entités juridiques du même type. Il va de soi qu'il est impératif de ne pas encourager la transmission par une entité opaque à une autre, des biens ou droits immobiliers dont elle est titulaire. (art. 22).

Enfin et en troisième lieu, dans une logique similaire consistant à défavoriser fiscalement l'accroissement de l'actif d'une entité « opaque », il faut soumettre au droit majoré de 7,5 % les actes d'apport de biens immobiliers ou de droits réels immobiliers, au profit des entités juridiques visées par le présent projet. (art. 24).

Nombre de sociétés civiles s'étaient constituées dans les années 1960 et 1970, dans le seul but d'acheter un bien immeuble à Monaco, dont la propriété était par la suite transférée par voie de cessions d'actions ou de parts sociales pour éviter se faisant toute fiscalité.

Afin de mettre un terme à la fraude constatée, ces transactions ont été soumises dès 1972 à la taxation applicable aux ventes immobilières, savoir le droit proportionnel de 6,50 % des dispositions de l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée, avec l'adoption de la loi n° 926 du 8 décembre 1972 portant réforme du régime des droits d'enregistrement applicable aux cessions d'actions et de parts sociales.

Ce texte mérite d'être à nouveau complété pour tenir compte de l'évolution des outils juridiques mis en œuvre qui font intervenir des structures juridiques mettant en présence des sociétés civiles aux capitaux imbriqués. Il s'avère parfois en effet que l'actif de sociétés civiles, composé de biens ou de droits immobiliers, est détenu par l'intermédiaire d'une ou plusieurs autres sociétés civiles. Pour que les cessions de parts de ces structures, mettant en présence plusieurs sociétés civiles, n'échappent pas aux droits d'enregistrement dus, il est nécessaire de compléter les dispositions du chiffre 7 de l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée.

A cet effet, il convient de préciser que les cessions de parts d'une société civile immatriculée à Monaco dont l'actif social comprend des biens immeubles ou des droits immobiliers situés sur le territoire de la Principauté, sont soumises au droit proportionnel applicable en matière de transactions immobilières énoncé à l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, susvisée, même lorsque l'actif de la société est « *détenu directement ou par l'intermédiaire d'une participation dans une ou plusieurs autres sociétés civiles* » (art. 20).

Le quatrième chapitre introduit dans ce nouveau dispositif des pénalités en cas de manquement à l'obligation de déclaration annuelle de changement ou d'absence de changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs, et également en l'absence de désignation d'un mandataire agréé.

A défaut de déclaration dans les délais impartis par le présent texte, l'entité juridique dispose d'un délai de régularisation de trente jours suivant la réception d'une mise en demeure adressée par la Direction des services fiscaux. (art. 29).

Des pénalités proportionnelles à la gravité du manquement sont ensuite prévues.

Ainsi, une amende fiscale de 5.000 euros est imputable à l'entité qui régularise sa situation en déposant la déclaration d'absence de changement de bénéficiaire économique effectif dans les trente jours suivant la réception de la mise en demeure, le montant de l'amende étant porté à 10.000 euros si la déclaration est déposée au-delà de ce délai. (art. 30).

En outre, le droit proportionnel de 4,5 % est dû, lorsque la déclaration de changement de bénéficiaire économique effectif est déposée dans les trente jours suivant la réception de la mise en demeure. De plus, l'entité juridique encourt une amende fiscale de 5.000 euros, qui est portée à 10.000 euros en cas de régularisation postérieurement à ce délai. (art. 31).

En l'absence de déclaration, les entités défailtantes sont redevables du droit proportionnel de 4,5 % exigible sur l'entière valeur vénale des biens immobiliers situés à Monaco sur lesquels l'entité juridique défailtante est titulaire de droits réels, assorti le cas échéant d'une amende fiscale. La Direction des services fiscaux procèdera au recouvrement de ces sommes par taxation d'office. (art. 32).

Enfin, en cas de déclaration inexacte, les entités juridiques encourtent la majoration des droits dus.

A cet effet, lorsque la valeur vénale des droits réels a été sous-évaluée, la quote-part éludée est soumise à un droit proportionnel majoré à 7,5 %.

Il est par ailleurs fait application de ce même droit de 7,5 % sur la valeur vénale des droits réels, lorsqu'une déclaration d'absence de changement de bénéficiaire économique est déposée alors qu'un changement de bénéficiaire économique est intervenu (art. 33).

S'agissant du défaut de désignation d'un mandataire agréé dans les délais fixés par le présent texte, les entités juridiques défailtantes encourent l'application d'un droit proportionnel de 1,5 % sur la valeur vénale des droits réels immobiliers dont elles sont titulaires à Monaco, ce droit étant exigible annuellement tant que l'obligation de désigner un mandataire agréé n'est pas régularisée ou en cas de non dépôt de la déclaration, et ce sans préjudice des amendes fiscales dues en cas de retard et du paiement du droit d'enregistrement de 4,5% (art. 34).

Il importe enfin de souligner que l'ensemble des droits dus en application du présent projet peut donner lieu à l'application d'une indemnité de retard fixée à 0,8 % en cas de paiement tardif (art. 35).

Les dispositions du présent chapitre trouvent bien entendu application également dans le cas de méconnaissance des obligations fixées au titre des dispositions transitoires (art. 46).

Le Gouvernement a eu à cœur que le nouveau dispositif ainsi mis en place soit efficient, et propose donc d'instaurer à cette fin des mesures de contrôle spécifiques dont les modalités sont exposées au cinquième chapitre.

Aussi, deux procédures sont envisagées : la procédure de rectification ou de redressement et la taxation d'office.

En ce qui concerne tout d'abord la procédure de rectification, celle-ci peut être mise en œuvre par la Direction des services fiscaux dans tous les cas où elle entend apporter des corrections à la déclaration effectuée, lorsqu'elle constate une insuffisance, une inexactitude, une omission ou une dissimulation dans les éléments servant au calcul des droits attachés à la déclaration. Il en sera ainsi en particulier si elle considère que la valeur déclarée des droits réels immobiliers est inférieure à leur valeur vénale, ou bien, si elle estime qu'un changement de bénéficiaire économique effectif est intervenu alors qu'une absence de changement a été déclarée.

Cette procédure demeure bien entendue assujettie au respect du principe du contradictoire.

A cet effet, la proposition de rectification notifiée au mandataire agréé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, doit mentionner la possibilité pour l'entité concernée et son mandataire agréé de se faire assister d'un conseil pour discuter ou répondre à la proposition. Elle doit être motivée et présenter à cette fin les critères d'évaluation de la valeur vénale des droits réels ainsi que le montant total des droits, amendes et indemnités de retard que la Direction des services fiscaux estime être dû.

Le silence gardé par le mandataire à l'issue d'un délai de trente jours suivant la réception de la proposition de rectification, équivaut à un accord sur le contenu de celle-ci. L'administration procèdera alors au recouvrement des droits par taxation d'office.

La Direction des services fiscaux est tenue de faire connaître expressément sa position si elle décide de retenir en tout ou en partie les observations présentées par le mandataire dans le délai de trente jours.

Elle doit alors notifier un nouveau projet de rectification ou l'abandon de la procédure. Le mandataire dispose alors d'un nouveau délai de trente jours pour y répondre à compter de la réception de celui-ci. Lorsque la Direction des services fiscaux rejette les observations du mandataire agréé, elle doit faire connaître sa position par écrit par décision motivée.

Il importe de préciser qu'aucun délai n'est imparti à l'administration pour répondre aux observations du mandataire.

L'administration peut en outre avoir besoin de recourir à la procédure d'expertise prévue par les dispositions de la loi n° 474 du 4 mars 1948 portant réforme en matière de droit d'enregistrement et de timbre pour l'évaluation de la valeur vénale des droits réels immobiliers servant de base au calcul des droits dus en application du présent projet. A cet effet, la loi n° 474 du 4 mars 1948 susvisée doit être modifiée afin d'en étendre l'application à l'évaluation de la valeur vénale des droits réels immobiliers visés par le présent texte (art. 40).

S'agissant ensuite de la taxation d'office, celle-ci est ouverte à l'administration fiscale en cas de défaut de dépôt de la déclaration prévue à l'article 2 du présent projet de loi, et se distingue de la procédure de rectification en ce qu'elle n'est pas contradictoire. Mais l'administration fiscale est tenue de porter à la connaissance du mandataire agréé, ou de l'entité juridique, en l'absence de désignation de celui-ci, les éléments de la taxation d'office et leurs modalités de détermination par lettre recommandée avec avis de réception postale, trente jours au moins avant la mise en recouvrement par la délivrance de la contrainte prévue à l'article 62 de l'Ordonnance 29 avril 1828 modifiée, susvisée (art. 37).

Dans ce cadre, lorsque le redevable estime excessif le montant de la taxation fixée d'office par l'Administration, il dispose d'un droit de réclamation spécifique auprès de la Direction des services fiscaux (art. 38). Cette réclamation a pour effet d'entraîner un renversement de la charge de la preuve puisqu'il appartient alors au requérant de démontrer le caractère excessif de la taxation.

D'une manière générale, il peut encore être rappelé que, lorsque la Direction des services fiscaux est saisie d'une réclamation, d'une contestation ou de tout autre recours administratif, elle s'attache à faire une application éclairée et mesurée de la loi fiscale en tenant, en particulier, compte des circonstances de fait ou de droit qui lui sont soumises.

Après la mise en recouvrement, le mandataire ou en son absence, le représentant légal de l'entité, peut présenter une réclamation, mais il ne peut obtenir une réduction ou une décharge qu'en apportant la preuve du caractère excessif des droits mis à la charge de l'entité (art. 38).

Les règles applicables aux recours exercés pour le recouvrement des droits, pénalités et amendes découlant du présent projet de loi, sont celles figurant au Titre VIII de l'Ordonnance du 29 avril 1828 modifiée sur l'enregistrement, le timbre, les droits de greffe et les hypothèques, étant précisé que la réclamation exercée devant le Directeur des services fiscaux en matière de taxation d'office doit être exercée dans un délai de trente jours à compter de la notification.

L'action en recouvrement de l'administration fiscale se prescrit par un délai de trois ans, au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est exigible (art. 39).

Afin de garantir l'Etat du paiement des droits, des pénalités et amendes qui lui sont dus en application du présent projet de loi, le Gouvernement Princier a souhaité, au sixième chapitre, instaurer dans la législation monégasque, à l'instar de celle d'autres pays, une hypothèque légale au profit du Trésor sur les biens immeubles des redevables.

L'avantage d'une telle mesure est de conférer au Trésor, conformément à l'article 1952 du Code civil, un droit de suite lui permettant de saisir un immeuble entre les mains d'un tiers pour exercer sur le prix de la vente forcée son droit de préférence, alors même que l'immeuble aurait changé de propriétaire. Pour être utilement exercée, l'hypothèque légale du Trésor doit être publiée à la Conservation des hypothèques (art. 41 et 42).

Le septième chapitre comporte des dispositions visant à compléter la liste des actes devant faire l'objet d'une transcription au registre de la Conservation des hypothèques. Le projet prévoit que le droit de cette transcription, correspondant jusqu'alors à un droit proportionnel de 1%, est modifié en un droit fixe de 10 euros.

L'objectif poursuivi à cet égard, comme déjà mentionné, est la mise à jour et la bonne tenue du fichier des propriétaires des biens immobiliers ainsi que des titulaires de droits réels immobiliers.

Ainsi, tout acte, qu'il soit à titre gratuit ou onéreux, portant ou constatant entre vifs mutation ou constitution de droits réels immobiliers, doivent faire l'objet d'une publicité à la Conservation des hypothèques. (art. 43). Sont ainsi concernés, l'ensemble des actes déclaratifs, constitutifs et translatifs de propriété et plus largement de tout droit réel immobilier.

Il est indispensable que soient transcrits les transmissions et constitutions de droits réels immobiliers qui sont liées à l'ouverture d'une succession (art.45) ainsi que les actes de partage ordonnés par les jugements d'adjudication au profit d'un cohéritier ou d'un copartageant. (art. 44).

De même, tous les actes et les décisions judiciaires contenant ou constatant une modification du nom ou des prénoms des personnes physiques ainsi que dans la dénomination, la forme juridique ou le siège social des personnes morales, doivent faire l'objet d'une publicité à la Conservation des hypothèques lorsque ces changements concernent des personnes physiques ou morales titulaires de droits ayant fait l'objet d'une publicité à la Conservation des hypothèques. (art. 45).

Le huitième et dernier chapitre contient des dispositions transitoires.

Certaines tiennent aux délais que doivent respecter les entités juridiques existantes assujetties au nouveau dispositif à l'effet de procéder aux formalités déclaratives et aux désignations de mandataires agréés (art. 46). Elles ont d'ores et déjà donné lieu à des explications et point n'est besoin d'y revenir. D'autres tendent à répondre à l'objectif que s'est fixé le Gouvernement d'inciter les structures « *opaques* » ou complexes à la sortie de ce statut au profit de formes juridiques « *transparentes* ».

Il s'agit de proposer, pendant un temps limité d'une année, un faible taux de droit d'enregistrement, fixé à 1 %, applicable aux opérations ayant pour objet l'attribution, par ces structures, à leurs bénéficiaires économiques effectifs, des droits réels dont elles sont titulaires sur des biens immobiliers situés à Monaco, soit directement en leur nom personnel, soit par l'intermédiaire d'une société civile immatriculée à Monaco, à condition pour ces personnes physiques d'être en mesure d'établir leur qualité de bénéficiaire économique effectif au moment de l'entrée en vigueur de la loi et le pourcentage de la répartition des droits entre associés. (art. 47).

Le texte prend fin avec la disposition abrogative d'usage (art. 48).

Tel est l'objet du présent projet de loi.

PROJET DE LOI

CHAPITRE PRELIMINAIRE DEFINITIONS

Article premier

Au sens de la présente loi, il faut entendre par :

1°) « *entité juridique* » : toute société, toute personne morale ou toute construction juridique tels que notamment les fondations, les fiducies, les trusts, les fonds d'investissement à l'exception des fonds largement répartis dans le public et agréés par la Direction des services fiscaux et, le cas échéant, par la Commission de Contrôle des Activités Financières, ainsi que toute entité liée à une compagnie d'assurance ou agissant pour le compte ou sur mandat de celle-ci dans le cadre de tout contrat d'assurance dont le capital inclut notamment des droits réels immobiliers, y compris une police d'assurance-vie ;

2°) « *bénéficiaire économique effectif* » : la ou les personnes physiques qui, en dernier lieu, en tout ou en partie, possèdent ou contrôlent, ou encore ont le bénéfice ou une part du bénéfice d'une entité juridique, y compris les souscripteurs et les bénéficiaires de toute police d'assurance visée au chiffre 1°;

3°) « *droits réels sur un bien immobilier* » : les droits de propriété, d'usufruit, de nue-propriété, d'usage, les droits nés d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique sans que cette liste soit limitative, portant sur un ou des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté ;

4°) « *valeur vénale* » : prix auquel un bien immobilier ou des droits réels portant sur un bien immobilier peuvent être vendus par le jeu de l'offre et de la demande, indépendamment de tout passif ou dette grevant ledit bien.

CHAPITRE I

DE LA DECLARATION DE CHANGEMENT OU D'ABSCENCE DE CHANGEMENT DE BENEFICIAIRE ECONOMIQUE EFFECTIF

Article 2

Toute entité juridique titulaire de droits réels sur un ou plusieurs biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté, quelque soit le lieu de son siège social ou la législation qui lui est applicable, est tenue à une obligation de déclaration annuelle, auprès de la Direction des services fiscaux, de changement ou d'absence de changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs de ces droits.

Ne sont pas tenues de souscrire cette déclaration :

- ✓ les sociétés civiles immatriculées à Monaco, autres que celles ayant la forme anonyme ou en commandite, dont les associés sont exclusivement des personnes physiques agissant pour leur propre compte lorsque leur identité est connue de la Direction des services fiscaux, et dont l'actif social comprend, des droits réels sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté ;
- ✓ ces mêmes sociétés civiles, lorsqu'elles sont détenues par d'autres sociétés civiles immatriculées à Monaco, autres que celles ayant la forme anonyme ou en commandite, dont les associés sont exclusivement des personnes physiques agissant pour leur propre compte lorsque leur identité est connue de la Direction des services fiscaux;
- ✓ les sociétés dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé et qui ont été agréées par les autorités monégasques.

Article 3

Chaque année, la déclaration visée à l'article précédent doit être déposée entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre, pour la période comprise entre le 1^{er} juillet de l'année précédente et le 30 juin de l'année en cours.

Article 4

Le contenu et la forme de la déclaration visée à l'article 2 sont définis par un arrêté ministériel qui établit le formulaire type de cette déclaration annuelle.

CHAPITRE II DU MANDATAIRE AGREE

Article 5

Les entités juridiques visées à l'article 2, sont tenues de désigner un mandataire établi à Monaco, dans des conditions et selon une liste établies par arrêté ministériel.

Le mandataire ainsi désigné doit être agréé par le Directeur des services fiscaux dans les conditions déterminées par arrêté ministériel.

Article 6

La désignation du mandataire agréé doit intervenir concomitamment à l'acte constitutif des droits réels mentionnés à l'article 2.

Lorsque le mandat arrive à échéance ou s'il y est mis fin de manière anticipée, les entités concernées sont tenues de désigner un nouveau mandataire agréé dans un délai de trente jours à compter de la date d'expiration du mandat initial.

Article 7

Le mandataire agréé souscrit la déclaration visée à l'article 2 auprès de la Direction des services fiscaux.

Article 8

Le mandataire agréé est tenu aux obligations suivantes :

- 1°) se faire délivrer par le représentant légal de l'entité juridique concernée un mandat préalable relatif à la déclaration dans un délai raisonnable avant la date limite fixée aux articles 3 et 6 mentionnant notamment l'obligation du mandant de l'informer sans délai de tout changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs et l'habilitant à le représenter dans toutes les procédures susceptibles d'être engagées avec la Direction des services fiscaux ;
- 2°) recueillir auprès de l'entité juridique les documents officiels lui permettant de s'assurer de l'identité et de la qualité du ou des bénéficiaires économiques effectifs ainsi que de tout changement du ou de l'un desdits bénéficiaires;
- 3°) faire signer la déclaration annuelle visée à l'article 2 par le représentant légal desdites entités, attestant selon le cas, du changement ou de l'absence de changement des bénéficiaires économiques effectifs ;
- 4°) signer la déclaration instituée à l'article 2 conjointement avec le représentant légal de l'entité juridique concernée ;
- 5°) déposer cette déclaration dans les délais impartis à l'article 3 ;
- 6°) conserver et tenir à jour tout document et élément d'information concernant les obligations susvisées et, plus généralement, toutes pièces justificatives nécessaires au contrôle des renseignements mentionnés sur la déclaration annuelle visée à l'article 2.

Pour l'application de la présente loi, l'entité juridique concernée est tenue d'élire domicile à l'adresse professionnelle de son mandataire.

Article 9

En cas de fausse déclaration et, plus généralement de méconnaissance des obligations énoncées à l'article précédent ou des conditions requises pour sa délivrance, l'agrément peut être retirée par décision du Directeur des services fiscaux, l'intéressé préalablement entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.

La décision est motivée dans les conditions prévues par la loi n° 1.312 du 29 juin 2006 relative à la motivation des actes administratifs.

Elle est notifiée, tant au mandataire qu'à ses mandants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Article 10

Lorsque le mandataire agréé estime qu'il n'est pas en mesure de procéder à la déclaration visée à l'article 2 faute d'éléments d'information suffisants, il en avise son mandant par écrit. Aucune action en responsabilité contractuelle ne peut alors être engagée à l'encontre du mandataire dès lors qu'il a procédé de bonne foi.

Article 11

En cas de fausse déclaration et sans préjudice des dispositions de l'article 9, le mandataire agréé ainsi que le représentant légal de l'entité juridique concernée sont punis d'une peine d'emprisonnement de un mois à deux ans et de l'amende prévue au chiffre 4° de l'article 26 du Code pénal ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article 12

Sans préjudice des dispositions fixées par Ordonnance souveraine, relatives aux droits et obligations des fonctionnaires et agents de la Direction des services fiscaux, le mandataire est tenu au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 308 du Code pénal.

CHAPITRE III
DES DROITS EXIGIBLES

Section I
Des droits attachés à la déclaration
de bénéficiaire économique effectif

Article 13

En cas de changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs, un droit proportionnel au taux de 4,5 % est exigible sur l'entière valeur vénale des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté et sur lesquels l'entité juridique concernée est titulaire de droits réels.

Ce droit doit être réglé au Bureau de l'Enregistrement de la Direction des services fiscaux dans la période comprise entre le 1^{er} octobre et le 30 novembre suivant la date de dépôt de la déclaration prévue à l'article 3.

Lorsque la déclaration de changement de bénéficiaire économique effectif est déposée postérieurement au délai de règlement visé à l'alinéa précédent, le droit proportionnel et les éventuelles pénalités exigibles conformément aux dispositions de la présente loi doivent être acquittés auprès du Bureau de l'Enregistrement le jour du dépôt de cette déclaration.

Article 14

En l'absence de changement de bénéficiaire économique effectif, un droit fixe de 10 euros est exigible et acquitté lors du dépôt de la déclaration visée à l'article 2.

Article 15

Le droit de 4,5% établi à l'article 13 n'est pas exigible lorsque le changement de bénéficiaires économiques effectifs résulte :

- d'une libéralité ou d'une dévolution successorale légale en faveur du conjoint, des ascendants ou des descendants en ligne directe ;
- d'une cession à titre onéreux de parts de sociétés civiles immatriculées à Monaco taxée au taux proportionnel en application du chiffre 7° de l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée ;

- de la cession d'une ou plusieurs actions de garantie encore appelées actions de fonction, au sens de l'article 10 de l'Ordonnance du 5 mars 1895 sur les sociétés anonymes et en commandite par actions modifiée, sous réserve que ces actions ne représentent pas une proportion supérieure à un pour mille du capital social et à condition qu'aucun droit spécifique ne soit attaché à ces actions ;

à charge pour celui qui l'invoque d'en apporter la preuve formelle.

Section II *Des droits d'enregistrement et d'hypothèque*

Article 16

Le chiffre 4° de l'article 8 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, est ainsi modifié :

« 4° - A l'exception des dispositions du chiffre 2° de l'article 12, les partages de biens immeubles ou de biens meubles, y compris les valeurs mobilières étrangères de quelque nature qu'elles soient entre copropriétaires, cohéritiers, coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié.

S'il y a retour ou plus-value, le droit sur ce qui en sera l'objet sera perçu aux taux réglés pour les ventes. »

Article 17

Il est introduit à la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, un nouveau droit proportionnel de 4,5 % applicable à un nouvel article 12 ainsi rédigé :

« 1° - Les opérations énumérées aux chiffres 1° à 8° de l'article 13 bis, réalisées au profit d'une personne physique ou d'une société civile immatriculée à Monaco, autre que celles ayant la forme anonyme ou en commandite, dont les associés sont exclusivement des personnes physiques agissant pour leur propre compte lorsque leur identité est connue de la Direction des services fiscaux, et dont l'actif social comprend des biens immeubles ou des droits réels portant sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté ;

2 ° - Les actes portant réduction du capital social ou dissolution de toutes entités juridiques visée à l'article 2 de la loi n° ... du ... , titulaires de droits réels sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté, quelque soit le lieu de leur siège social ou la législation qui leur est applicable, entraînant attribution de ces mêmes droits à une ou plusieurs personnes physiques identifiées en qualité de bénéficiaire économique effectif.

Le droit dû au titre des deux précédents chiffres est calculé sur la valeur vénale des biens immobiliers ou des droits réels concernés. » .

Article 18

Le chiffre 3° de l'article 13 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, est abrogé.

Article 19

Le taux du droit proportionnel de l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, fixé à 6,50 %, est porté à 7,50 %.

Article 20

Le chiffre 7° de l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, est ainsi modifié :

« 7°- Les cessions à titre onéreux d'actions ou de parts de sociétés civiles immatriculées à Monaco, autres que celles ayant la forme anonyme ou en commandite, et dont l'actif social, détenu directement ou par l'intermédiaire d'une participation dans une ou plusieurs autres sociétés civiles, comprend des biens immeubles ou des droits réels portant sur des biens immobiliers situés en Principauté, sur la portion du prix de cession ou de la valeur vénale, si elle est supérieure, afférente à ces biens ou droits. A cet effet, la consistance du patrimoine social immobilier sera décrite dans le contrat de cession qui stipulera la partie du prix applicable à ces immeubles ou droits immobiliers. La partie du prix applicable aux autres éléments de l'actif social supportera le droit proportionnel au taux prévu à l'article 9-6° ci-avant. » .

Article 21

Il est ajouté un chiffre 8° à l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, ainsi rédigé :

« 8° - *Les échanges de biens immeubles :*

Le droit sera perçu sur la valeur d'une des parts, lorsqu'il n'y aura aucun retour.

S'il y a retour ou plus-value, le droit sera perçu sur la valeur la plus élevée d'une des parts. ».

Article 22

Il est ajouté un chiffre 9° à l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, ainsi rédigé :

« 9° - Les actes portant réduction du capital social ou dissolution des entités juridiques visées à l'article 2 de la loi n° ... du ... titulaires de droits réels sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté quelque soit le lieu de leur siège social ou la législation qui leur est applicable, entraînant attribution de ces droits :

- soit, à une ou plusieurs personnes physiques n'ayant pas la qualité de bénéficiaire économique effectif,

- soit, à une ou plusieurs entités juridiques visées à l'article 2 de la loi n° ... du

Le droit est calculé sur la valeur vénale des biens immobiliers ou des droits réels ainsi attribués par ces actes.

Article 23

Il est ajouté un chiffre 10° à l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, ainsi rédigé :

« 10° - Les actes portant augmentation du capital social notamment par apport de numéraires des sociétés civiles immatriculées à Monaco, autres que celles ayant la forme anonyme ou en commandite, dont l'actif social comprend des biens immeubles ou des droits réels portant sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté, et plus généralement tous actes afférents à ces mêmes sociétés, qui dissimulent un transfert même partiel de droits réels portant sur des biens immobiliers situés à Monaco entre les associés.

Le droit est calculé sur la valeur vénale des biens immobiliers ou desdits droits réels immobiliers à proportion des parts sociales objet dudit transfert. ».

Article 24

Il est ajouté un chiffre 11° à l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, ainsi rédigé :

« 11° - Les actes d'apport de biens immobiliers ou de droits réels portant sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté au profit d'entités juridiques visées à l'article 2 de la loi n° ... du ... sur la valeur vénale des biens immobiliers ou des droits ainsi apportés. ».

Article 25

Il est ajouté un chiffre 12° à l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, ainsi rédigé :

« 12° - Lorsqu'ils donnent lieu à la création d'une entité juridique nouvelle et/ou à un changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs, au sens de la loi n° ... du ..., les actes emportant, notamment, changement de nationalité ou de forme juridique des entités juridiques titulaires de droits réels sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté, quelque soit le lieu de leur siège social ou la loi qui leur est applicable.

Le droit est calculé sur la valeur vénale des biens immobiliers ou des droits réels concernés. ».

Article 26

Le chiffre premier de l'article 29 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, est ainsi rectifié :

« 1° - Formalités soumises au droit fixe de dix euros.

Les actes comportant mutation de propriété et autres actes soumis à la formalité de la transcription qui sont assujettis au droit proportionnel d'enregistrement. ».

Article 27

Le chiffre 4° de l'article 29 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, est ainsi rectifié :

« 4° - Formalités soumises au tarif de 1 %.

Les actes comportant mutation de propriété et autres actes soumis à la formalité de la transcription qui sont assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée. ».

Article 28

Le premier alinéa de l'article 29 de la loi n° 223 du 27 juillet 1936 modifiée, est ainsi rectifié :

« A l'exception des dispositions des chiffres 10° et 11° de l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, les actes de formation et de prorogation de sociétés qui ne contiennent ni obligation, ni libération, ni transmission de biens, meubles ou immeubles, entre les associés ou autres personnes, de même que les actes portant augmentation du capital social, sont assujettis à un droit d'enregistrement de 1 %. ».

CHAPITRE IV DES PENALITES

Article 29

Lorsque la déclaration visée à l'article 2 n'est pas déposée dans les délais prévus à l'article 3, la Direction des services fiscaux invite le mandataire agréé ou, le cas échéant, l'entité juridique concernée, à régulariser cette obligation déclarative dans un délai de trente jours suivant la notification d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Article 30

Lorsque la déclaration d'absence de changement de bénéficiaire économique effectif est déposée dans le délai de trente jours suivant la réception de la mise en demeure prévue à l'article 29, l'entité juridique concernée est passible d'une amende fiscale de 5.000 euros.

Le montant de l'amende fiscale est porté à 10.000 euros lorsque la déclaration visée au précédent alinéa est déposée postérieurement à l'expiration du délai de trente jours qui suit la réception de la mise en demeure prévue à l'article 29.

Article 31

Lorsque la déclaration de changement de bénéficiaire économique effectif est déposée dans le délai de trente jours qui suit la réception de la mise en demeure prévue à l'article 29, les entités juridiques visées à l'article 2 doivent acquitter le droit proportionnel de 4,5 % majoré d'une amende fiscale de 5.000 euros.

Le montant de l'amende fiscale est porté à 10.000 euros lorsque la déclaration visée au précédent alinéa est déposée postérieurement à l'expiration du délai de trente jours qui suit la réception de la mise en demeure prévue à l'article 29.

Article 32

En l'absence de dépôt, dans les délais impartis, de la déclaration annuelle prévue à l'article 2, les entités juridiques concernées sont redevables du droit proportionnel de mutation de 4,5 %, assorti, le cas échéant, de l'une des amendes fiscales prévues aux articles 30 et 31.

Article 33

En cas de déclaration inexacte, les entités juridiques visées à l'article 2 sont passibles de la majoration des droits dus dans les conditions suivantes :

- a) lorsque le droit exigible a été assis, consécutivement à un changement de bénéficiaire économique effectif, sur une base inférieure à la valeur vénale des droits réels, la quote-part éludée est soumise à un droit proportionnel de 7,50 % ;
- b) lorsqu'une déclaration d'absence de changement de bénéficiaire économique effectif a été déposée alors qu'un changement de bénéficiaire économique effectif est intervenu, il est fait application d'un droit proportionnel de 7,50 % sur la valeur vénale des droits réels.

Les insuffisances de valeur ou inexactitudes qui affectent une déclaration déposée postérieurement à l'expiration du délai de trente jours qui suit la réception de la mise en demeure prévue à l'article 29, sont rectifiées suivant la procédure de taxation d'office prévue à l'article 37.

Article 34

Le défaut de désignation d'un mandataire agréé dans les délais prévus à l'article 6 donne lieu à l'application d'un droit proportionnel à la charge des entités juridiques visées à l'article 2, au taux de 1,5 % sur la valeur vénale des droits réels dont elles sont titulaires sur des biens immobiliers situés à Monaco.

Les modalités d'évaluation de la valeur vénale des droits réels servant de base à la liquidation de ce droit proportionnel sont notifiées aux entités juridiques concernées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale.

A l'expiration du délai de trente jours qui suit cette notification, le droit proportionnel de 1,5 % est recouvré par voie de contrainte délivrée en application de l'article 62 de l'Ordonnance du 29 avril 1828.

Ce droit est exigible annuellement en l'absence de régularisation, sans préjudice des dispositions des articles 30 à 32.

Article 35

Le paiement tardif des droits dus en application de la présente loi rend exigible une indemnité de retard à laquelle s'ajoute, le cas échéant, l'une des amendes fiscales prévues aux articles 30 à 32.

Cette indemnité s'applique sur le montant du droit dont le paiement a été différé.

Elle est fixée au taux de 0,8 % par mois.

Elle est calculée, à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel ledit droit devait être acquitté et jusqu'au dernier jour du mois du paiement.

CHAPITRE V DES MESURES DE CONTROLE

Article 36

Lorsque la Direction des services fiscaux estime que la valeur déclarée des droits réels immobiliers est inférieure à leur valeur vénale ou qu'un changement de bénéficiaire économique effectif est intervenu alors qu'une absence de changement a été déclarée, elle notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au mandataire agréé, une proposition de rectification ou de redressement dûment motivée.

Cette proposition mentionne :

- ✓ la possibilité pour l'entité juridique et son mandataire agréé de se faire assister d'un conseil de leur choix pour discuter de la proposition de rectification ou de redressement, ou pour y répondre ;
- ✓ les critères d'évaluation de la valeur vénale des droits réels à retenir pour le calcul des droits dus ;
- ✓ le montant des droits, amendes et indemnités de retard qui s'attachent à la rectification ou au redressement.

Le mandataire agréé dispose d'un délai de trente jours à compter de la réception de cette notification pour présenter ses observations écrites, ou pour faire connaître son acceptation à la Direction des services fiscaux.

A défaut de réponse dans ce délai, le mandataire agréé est réputé avoir donné son accord à la proposition de rectification.

Lorsque la Direction des services fiscaux abandonne ou modifie son projet de rectification ou de redressement après avoir reçu les observations de du mandataire dans le délai visé au troisième alinéa, elle l'en informe. Le mandataire dispose alors d'un nouveau délai de trente jours pour répondre, à réception dudit projet.

Lorsque la Direction des services fiscaux rejette les observations du mandataire agréé, elle en informe l'intéressé par réponse écrite dûment motivée.

Les échanges prévus aux 3^{ème} et 6^{ème} alinéas ont lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale.

En l'absence d'accord survenu au cours de ces échanges, la procédure d'expertise prévue par les dispositions de la loi n° 474 du 4 mars 1948 portant réforme en matière de droit d'enregistrement et de timbre, modifiée, peut être mise en œuvre.

Article 37

En cas de défaut de déclaration, par omission ou du fait de l'absence de désignation d'un mandataire, ou en cas de défaut de réponse à une proposition de rectification ou de redressement dans le délai de trente jours énoncé au troisième alinéa de l'article précédent, la taxation due par application de la présente loi est établie d'office par la Direction des Services Fiscaux.

La procédure de taxation d'office est applicable à l'expiration d'un délai de trente jours suivant la réception de la mise en demeure visée à l'article 29.

Lorsqu'elle procède à une taxation d'office, la Direction des services fiscaux se fonde sur les renseignements qu'elle détient ou qu'elle peut se faire communiquer.

La Direction des services fiscaux notifie la taxation d'office au mandataire agréé ou, en l'absence de désignation de celui-ci, à l'entité juridique concernée, par lettre recommandée avec avis de réception postal, trente jours au moins avant la mise en recouvrement par la délivrance de la contrainte prévue à l'article 62 de l'Ordonnance du 29 avril 1828, en mentionnant les critères d'évaluation de la valeur vénale des droits réels servant de base au calcul du droit proportionnel.

Article 38

Les entités juridiques ayant fait l'objet d'une procédure de taxation d'office en application de l'article précédent et qui estiment les droits mis à leur charge excessifs peuvent adresser une réclamation au Directeur des Services Fiscaux dans le délai de trente jours à compter de sa notification.

La réclamation comporte l'énoncé des moyens de droit et de fait et tous éléments de preuve destinés à établir le caractère excessif des droits contestés.

Article 39

Pour l'application de la présente loi, l'action en recouvrement de la Direction des services fiscaux se prescrit au 31 décembre de la troisième année qui suit celle au titre de laquelle l'imposition est exigible.

La mise en demeure visée à l'article 29, la proposition de rectification ou de redressement visée à l'article 36, la notification prévue à l'article 37, ainsi que la signification d'une contrainte constituent des actes interruptifs de prescription.

Article 40

Il est ajouté un second alinéa à l'article premier de la loi n° 474 du 4 mars 1948, ainsi rédigé :

« Il en est également ainsi pour la détermination de la valeur vénale des droits réels servant de base au calcul des droits dus en application de la loi n° ... du ».

CHAPITRE VI DE L'HYPOTHEQUE LEGALE

Article 41

Il est ajouté à l'article 1959 du Code civil un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Ceux du Trésor sur tous les biens immeubles des redevables pour le recouvrement des droits, amendes fiscales et indemnités qui lui sont dus en vertu de la loi n°... du ... relative aux droits d'enregistrement exigibles sur les mutations de biens et droits immobiliers. ».

Article 42

Il est inséré un nouvel article 1975 au Code civil, ainsi rédigé :

« L'hypothèque légale du Trésor prend rang à la date de son inscription au bureau des hypothèques.

Elle peut être inscrite :

- à partir de la date de mise en recouvrement des droits et pénalités lorsqu'ils résultent d'une procédure de rectification, de redressement ou de taxation d'office ;

- à partir de la date où le redevable a encouru une majoration ou une pénalité pour défaut de paiement. ».

CHAPITRE VII DISPOSITIONS DIVERSES

Article 43

Le chiffre 1° de l'article 1898 du Code civil est ainsi modifié :

« 1°-Tout acte à titre gratuit ou onéreux et toute décision judiciaire portant ou constatant entre vifs mutation ou constitution de droits réels immobiliers autres que les privilèges et hypothèques qui sont conservés suivant les modalités prévues au articles 1986 à 1995. ».

Article 44

Le chiffre 4° de l'article 1898 du Code civil est ainsi modifié

« 4°- Tout jugement d'adjudication y compris celui rendu sur licitation au profit d'un cohéritier ou copartageant portant ou constatant une mutation de droits réels immobiliers, ».

Article 45

Il est ajouté deux nouveaux chiffres à l'article 1899 du Code civil ainsi rédigés :

« 8°- Les attestations ou déclarations établies par les notaires en vue de constater la transmission ou la constitution par décès de droits réels immobiliers ;

9°- Tout acte et décision judiciaire contenant ou constatant le changement ou la modification du nom ou des prénoms des personnes physiques, ainsi que les changements de dénomination, de forme juridique ou de siège des personnes morales, lorsque ces changements intéressent des personnes physiques ou morales titulaires de droits ayant fait l'objet d'une formalité de publicité à la Conservation des hypothèques. ».

CHAPITRE VIII
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
ET ABROGATIVES

Article 46

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux entités juridiques titulaires de droits réels immobiliers à la date de son entrée en vigueur, sous réserve des dispositions des alinéas ci-dessous.

Pour la période comprise entre la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 30 juin 2012, la première déclaration souscrite en vertu de l'article 2 doit être déposée, par les entités juridiques concernées, à compter du 1^{er} juillet 2012 et au plus tard le 30 septembre 2012.

Pour les entités juridiques visées à l'article 2 titulaires, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, de droits réels sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté, le mandataire agréé visé à l'article 5 doit être désigné le 30 juin 2012 au plus tard.

Les dispositions du chiffre 8° de l'article 1899 du Code civil sont applicables aux successions ouvertes à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 47

A titre exceptionnel, dans le délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, les opérations réalisées par les entités juridiques visées à l'article 2 qui ont pour objet l'attribution de droits réels portant sur des biens immobiliers situés à Monaco à une ou plusieurs personnes physiques, soit directement en leur nom personnel, soit par l'intermédiaire d'une société civile immatriculée à Monaco, autre que celle ayant la forme anonyme ou en commandite, constituée selon les mêmes modalités de répartition entre ces mêmes personnes physiques, sont assujetties à un droit proportionnel de 1% sur la valeur vénale de ces droits, si elles ont la qualité de bénéficiaire économique effectif au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Il appartient aux personnes physiques qui sollicitent l'application de cette mesure dérogatoire d'apporter la preuve de leur qualité de bénéficiaire économique effectif et de la répartition du capital à la date visée au précédent alinéa.

Article 48

Toutes dispositions contraires à la présente loi sont et demeurent abrogées.
