

**PROJET DE LOI PORTANT MODIFICATION DE LA LOI N° 1.381 DU  
29 JUIN 2011 RELATIVE AUX DROITS D'ENREGISTREMENT  
EXIGIBLES SUR LES MUTATIONS DE BIENS ET DROITS  
IMMOBILIERS MODIFIEE**

EXPOSE DES MOTIFS

L'objectif poursuivi par la loi n° 1.381 du 29 juin 2011 relative aux droits d'enregistrement exigibles sur les mutations de biens et droits immobiliers a été de mettre un terme au contournement, par des structures juridiques opaques, de la taxation des actes translatifs de propriété des biens immobiliers situés à Monaco.

En pratique en effet, il s'est avéré que de nombreux biens immobiliers situés à Monaco étaient échangés par le biais de montages juridiques complexes, échappant ainsi au paiement des droits de mutation dus.

Ainsi, deux mécanismes ont essentiellement été mis en œuvre.

Le premier a consisté à mettre à la charge des entités juridiques considérées comme non « *transparentes* », dès lors que celles-ci sont titulaires de droits réels immobiliers sur le territoire de la Principauté, une obligation déclarative annuelle de changement de leurs bénéficiaires économiques, et ce moyennant le paiement d'un droit proportionnel de 4,5 % calculé sur la valeur vénale du bien, lorsqu'un changement du ou de l'un de leurs bénéficiaires économiques effectifs est intervenu dans l'année.

De la sorte, l'Etat est désormais en mesure de percevoir des droits en lien avec les transactions réalisées sur les immeubles de la Principauté même lorsque celles-ci sont le fait de montages juridiques complexes.

Le second procédé a résidé en l'édiction de mesures incitatives tendant à favoriser les mutations immobilières au profit de personnes physiques ou des sociétés civiles monégasques répondant à des critères de transparence.

En ce sens, il a en premier lieu été fait le choix d'abaisser le taux du droit de mutation en matière immobilière à 4,50 % pour les transactions opérées en faveur d'investisseurs « *transparents* », tandis qu'un droit de 7,5 % demeure applicable aux transactions immobilières réalisées vers des structures opaques ou complexes.

Il y a lieu de rappeler à cet égard que les droits d'enregistrement en matière de mutation immobilière étaient fixés jusqu'alors à 6,50%, auxquels s'ajoutait le droit de transcription hypothécaire de 1 %, lequel est désormais transformé en un droit fixe de 10 euros, applicable en toutes hypothèses.

En second lieu, et à titre provisoire, une mesure incitative a été mise en place à l'adresse des entités opaques à l'article 47 de la loi n° 1.381 du 29 juin 2011, avec la faculté qui leur a été offerte pendant une durée d'une année à compter de l'entrée en vigueur de la loi, de sortir de l'opacité, en transmettant à leurs bénéficiaires économiques effectifs les droits dont elles étaient titulaires sur des biens immobiliers situés à Monaco, et ce moyennant le paiement d'un faible droit d'enregistrement fixé à 1%.

Dans le cadre de recours constitutionnels dirigés à l'encontre de la loi n° 1.381 du 29 juin 2011 qui ont abouti à la validation de l'essentiel du dispositif légal, par une décision en date du 4 juillet 2012, le Tribunal Suprême a néanmoins jugé le délai ci-dessus évoqué contraire à l'article 24 de la Constitution qui protège le droit de propriété, en ce qu'il limitait à un an la durée pendant laquelle les opérations visées étaient assujetties à un droit proportionnel de 1%.

C'est ainsi que le délai réservé à la mesure dérogatoire de l'article 47 de la loi n° 1.381 du 29 juin 2011 a été porté à trois ans par la loi n° 1.393 du 9 octobre 2012 portant modification de la loi n° 1.381 du 29 juin 2011 relative aux droits d'enregistrement exigibles sur les mutations de biens et droits immobiliers.

De fait, depuis plus de trois ans d'application de ce dispositif légal, celui-ci a fait la preuve de son efficacité, tant en matière de recettes budgétaires que d'assainissement du marché immobilier, plus de cent quatre-vingt structures étant sorties de l'anonymat depuis l'entrée en vigueur de la loi.

Or, il apparaît, malgré l'écoulement du délai de l'article 47, que des structures ont manifesté leur intention de procéder à leur dissolution et de sortir se faisant de l'opacité.

Aussi, le Gouvernement Princier a-t-il été conduit à s'interroger sur l'opportunité de proroger le délai, ou bien de choisir de transformer cette mesure provisoire en une incitation fiscale permanente.

Toutefois, les services de l'Administration n'ont pas manqué d'identifier un risque à cet égard, consistant dans le fait de permettre aux entités opaques d'échapper au droit de 4,5 % dû en cas de changement de bénéficiaire économique effectif, en faisant valoir *a posteriori* que le transfert opéré était intervenu au titre de l'incitation à sortir de l'opacité taxée à hauteur de 1 %, échappant ainsi à un droit en principe plus élevé.

Partant cependant du constat que les recettes de l'Etat provenant du droit proportionnel de 4,5 % dû en cas de changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs, ont été constantes au cours des trois dernières années, il a été considéré que le maintien durant cette période du droit de 1 % pour les transactions opérant transfert des biens des entités juridiques à leurs bénéficiaires économiques effectifs, n'avait pas été réalisé au préjudice des recettes de l'Etat.

Il a donc été considéré que la mesure pouvait être maintenue sans limite dans le temps, afin que les structures juridiques opaques existantes lors de l'entrée en vigueur de la loi n° 1.381 du 29 juin 2011, soient appelées à se transformer dans la perspective d'un assainissement du marché de l'immobilier à Monaco.

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

\*\_\*\_\*\_\*

A l'origine, la dérogation à la taxation des transactions opérées par les entités opaques, sur les biens immobiliers situés à Monaco, est strictement entendue en ce qu'elle se trouve réservée aux seules opérations dont l'objet tend à l'attribution, par les structures non transparentes, à leurs bénéficiaires économiques effectifs des droits réels dont elles sont titulaires sur des biens immobiliers situés à Monaco, à condition que ces derniers soient en mesure d'établir leur qualité de bénéficiaire économique effectif au moment de l'entrée en vigueur de la loi n° 1.381 du 29 juin 2011.

Le projet de loi ne modifie, naturellement, pas cette approche.

Il ne saurait en effet être question d'étendre cette faculté aux bénéficiaires économiques de structures opaques qui se seraient créées postérieurement, sauf à contourner l'esprit même de la loi, laquelle tend à décourager la localisation de biens immobiliers en leur sein.

C'est ainsi qu'il est proposé de pérenniser l'incitation fiscale et, à cette fin, de modifier l'article 47 de la loi n° 1.381 du 29 juin 2011, modifiée, en supprimant, au premier alinéa, les termes « *A titre exceptionnel, dans le délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi,* » (art. 1<sup>er</sup>).

Tandis que la loi n°1.381 du 29 juin 2011 a eu pour objet de taxer les transferts des biens immobiliers des entités opaques et de les inciter à la transparence, il s'est également agi, afin d'éviter les fraudes, d'harmoniser et de mettre en cohérence avec la nouvelle taxation le régime fiscal de différentes autres opérations, et ce, pour que ne puisse être requise l'application de droits moins élevés du fait de dispositions contradictoires.

C'est ainsi qu'en application du chiffre 2 de l'article 12 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 portant aménagement des droits d'enregistrement et d'hypothèques, tel qu'issu de la réforme de 2011, les actes portant réduction du capital social ou dissolution des entités juridiques non transparentes, avec attribution des droits réels immobiliers dont elles sont titulaires à Monaco à des personnes physiques identifiées comme étant leurs bénéficiaires économiques effectifs, sont désormais soumis au droit proportionnel de 4,5 %, au même titre que les opérations portant transmission de droits réels immobiliers au profit de personnes physiques ou d'entités transparentes.

Pourtant, s'il devait être choisi, conformément à l'article 1<sup>er</sup> du présent projet de loi, d'appliquer de façon définitive le droit proportionnel au taux réduit de 1% aux opérations de transparence visées à l'article 47 de la loi n° 1.381 du 29 juin 2011, il n'y aurait alors plus lieu de maintenir un droit à 4,5 %, pour les actes de dissolution des entités opaques au profit de leurs bénéficiaires économiques effectifs, dès lors que ceux-ci correspondent par hypothèse aux « opérations » visées par l'article 47.

S'agissant, en revanche, des actes portant réduction du capital social des entités juridiques opaques, entraînant attribution de leurs droits réels immobiliers, à une ou plusieurs personnes physiques identifiées en qualité de bénéficiaires économiques effectifs, il convient de considérer que le maintien d'un droit à 4,5 % à leur égard se justifie, dès lors que seulement une partie des droits réels immobiliers sont transmis et sortis de l'opacité, tout en laissant perdurer la structure opaque pour une autre part des droits détenus.

Aussi est-il proposé de supprimer le droit proportionnel de 4,5 % en cas de dissolution des entités opaques emportant attribution de leurs droits réels immobiliers situés à Monaco, au profit de personnes physiques identifiées comme étant leurs bénéficiaires économiques effectifs et de modifier, à cet effet, le chiffre 2 de l'article 12 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 portant aménagement des droits d'enregistrement et d'hypothèques, modifiée (art.2).

Tel est l'objet du présent projet de loi.

## PROJET DE LOI

### Article premier

Au premier alinéa de l'article 47 de la loi n° 1.381 du 29 juin 2011 modifiée, les termes « *A titre exceptionnel, dans le délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi,* » sont supprimés.

### Article 2

Au chiffre 2 de l'article 12 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée, les termes « *ou dissolution* » sont supprimés.