RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-10-30-40-20120912
Date de publication : 12/09/2012

ENR - Mutation de propriété à titre onéreux d'immeubles - Rétrocessions, annulations, résolutions amiables de contrats translatifs et ventes avec faculté de rachat

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement
Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles
Titre 1 : Mutations autres que les échanges
Chapitre 1 : Principes de taxation
Section 3 : Mutations à titre onéreux de nature particulière
Sous-section 4 : Rétrocessions, annulations, résolutions amiables de contrats translatifs et ventes avec faculté de rachat

Sommaire :

I. Rétrocessions
II. Annulations et résolutions amiables
III. Ventes avec faculté de rachat
A. Définition de la vente avec faculté de rachat
B. Régime fiscal de la vente avec faculté de rachat

I. Rétrocessions

1

La rétrocession s'analyse en une revente faite par l'acheteur au vendeur.

À la différence de la résolution qui anéantit le contrat originaire, la rétrocession le laisse entièrement subsister au regard des tiers : elle forme un contrat nouveau n'ayant d'effet que pour l'avenir.

10

Les rétrocessions sont assujetties à l'impôt de mutation prévu par l'article 683 du CGI (taxe de publicité foncière ou droits d'enregistrement) au tarif proportionnel appliqué sur le prix de la nouvelle aliénation augmenté des charges et des indemnités ou, à défaut de prix, sur la valeur déclarée par les parties. Bien entendu, ce prix ou cette valeur restent soumis au contrôle de l'administration **(**cf. BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40).

20

Ainsi, la Cour de cassation a jugé que la vente étant parfaite par accord sur la chose et sur le prix (sur les caractéristiques de l'acte taxable cf . BOI-ENR-DMTOI-10-10-10-§ 40 et suivants) et définitive en raison de la réalisation de la condition suspensive (cf. ENR-DMTOI-10-10-30-10-§ 10 à 140), l'acte par lequel, après la réalisation de la condition, les parties ont entendu renoncer à la vente ne peut avoir d'effet rétroactif à l'égard des tiers et s'analyse en une rétrocession (Cass. com. 12 décembre 1989, n° de pourvoi : 88-15441).

En l'espèce, un terrain à bâtir avait été vendu sous la double condition suspensive de l'intervention d'un arrêté préfectoral et de la non exigence d'équipements supplémentaires. Deux ans après la vente, le vendeur avait engagé une procédure tendant à obtenir la caducité de la vente et, peu après l'intervention de l'arrêté de lotissement (qui n'imposait pas la réalisation d'équipements supplémentaires), les parties avaient passé un accord aux termes duquel elles renonçaient à la vente. La Haute Juridiction a entériné la position du service qui avait soumis aux droits de mutation d'une part, la cession du terrain (condition suspensive réalisée) et d'autre part, l'accord de renonciation à la vente.

II. Annulations et résolutions amiables

30

L'annulation ou la résolution volontaire d'une vente d'immeuble donne, en principe, ouverture à l'impôt de mutation liquidé sur le prix exprimé dans l'acte de résolution ou d'annulation ou, à défaut d'indication, sur le prix stipulé au contrat primitif.

Bien entendu, si la valeur vénale réelle de l'immeuble au jour de l'annulation ou de la résolution est supérieure à ce prix, c'est cette valeur vénale qu'il y a lieu de retenir pour le calcul de la taxe (cf. BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40).

40

Si le contrat est résolu en vertu d'une clause de dédit, la taxe de publicité foncière (ou, éventuellement, le droit d'enregistrement) n'est perçue qu'au taux fixe prévu à l'article 680 du CGI.

50

En cas de résolution volontaire d'une donation d'immeubles, l'impôt de mutation doit être liquidé sur la valeur des immeubles à la date de la convention qui anéantit la libéralité. Dans l'hypothèse où la résolution serait motivée par l'intention nettement affirmée de gratifier le donateur, le droit de mutation à titre gratuit serait exigible.

III. Ventes avec faculté de rachat

A. Définition de la vente avec faculté de rachat

60

Lorsque dans un contrat de vente, le cédant s'est réservé la faculté de reprendre la chose vendue moyennant restitution du prix et des accessoires dans un délai n'excédant pas cinq ans (Code civil, art. 1659, 1660 et 1673), le retrait que lui-même ou son ayant cause exerce dans le délai stipulé constitue seulement une condition résolutoire replaçant les parties dans le même état où elles se

trouvaient avant la vente.

B. Régime fiscal de la vente avec faculté de rachat

70

Le retrait lors de l'exercice de rachat constitue une exception à la règle selon laquelle l'annulation ou la résolution volontaire d'un contrat emportant mutation à titre onéreux de propriété ou d'usufruit doivent être considérées comme translatives et soumises à l'impôt de mutation (rapprocher de la notion de « Propriété apparente » évoquée au BOI-ENR-DG-20-20-50 § 80 et suivants).

80

L'acte constatant le rachat est passible de la taxe de publicité foncière au taux fixe prévu à l'article 680 du CGI.

Mais la perception de cette taxe fixe à l'exclusion de la taxe proportionnelle est subordonnée à l'accomplissement des conditions suivantes :

- la faculté de rachat doit avoir été stipulée dans le contrat même de vente ;

- le retrait doit être exercé dans le délai stipulé ;

- l'acte constatant le retrait doit revêtir la forme authentique ou avoir date certaine avant l'expiration du délai, même autrement que par l'enregistrement ;

- le retrait doit être exercé par le vendeur lui-même ou son ayant cause à titre universel et non par un tiers cessionnaire de la faculté de rachat.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 19/11/2026