

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-10-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles autres que les échanges - Assiette des droits - Consistance du prix et modalités de paiement

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 2 : Assiette des droits

Sous-section 1 : Consistance du prix et modalités de paiement

Sommaire :

I. Consistance du prix

A. Prix payable en argent

1. Prix payable à terme

2. Prix payable en monnaie étrangère.

B. Prix payable en biens de toute nature

1. Prix représenté par des objets mobiliers ou des créances

2. Prix formé par une rente viagère

II. Modalités de paiement du prix de vente

A. Prix payable par annuités

B. Prix payable à terme avec indexation sur le cours de produits ou de denrées

C. Prix consistant en une obligation de faire

D. Vente d'un immeuble accompagnée de la cession des primes à la construction

E. Prix non définitivement fixé

I. Consistance du prix

1

Le prix d'une vente est constitué par tout ce que le vendeur reçoit de l'acquéreur en échange du bien vendu.

A. Prix payable en argent

10

En général, le prix est constitué par une somme d'argent versée par l'acquéreur au vendeur.

1. Prix payable à terme

20

Lorsque le prix est payable à terme avec stipulation d'intérêts, ces derniers ne sont pas taxables car ils représentent les fruits du prix auquel le vendeur avait normalement droit au jour de la vente. En revanche, si l'acte stipule le versement d'intérêts pour une période antérieure à l'entrée en jouissance, cette stipulation constitue une charge augmentative du prix (cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20](#)).

Il est précisé que si l'acheteur qui doit se libérer à terme est dispensé du versement d'intérêts tout en bénéficiant immédiatement de la jouissance de l'immeuble, cet avantage conféré par le vendeur ne peut être déduit du prix pour la liquidation de l'impôt.

2. Prix payable en monnaie étrangère.

30

Si le prix est libellé en devises étrangères et payable comptant, il convient pour la liquidation de l'impôt de le convertir en euros d'après le cours du change au jour de la vente.

Lorsque le prix est payable à terme, l'impôt est liquidé, à défaut de prix exprimé en euros, sur l'estimation faite par les parties de la valeur réelle à la date de la convention des devises étrangères dont le versement est prévu. Toutefois, dans l'hypothèse où le prix n'est pas fixé dans l'acte d'une manière définitive, dépend d'événements ultérieurs et présente un caractère aléatoire, la surveillance des sommes effectivement versées par l'acquéreur doit être assurée par le service en vue de percevoir le supplément de droit exigible dès que leur montant excède l'évaluation fournie par les parties (cf. [§ 140](#)).

B. Prix payable en biens de toute nature

40

Le prix peut aussi consister en biens de toute nature. En effet, la loi fiscale n'a prévu l'application d'un tarif particulier que pour les échanges d'immeubles contre d'autres immeubles. L'échange d'un immeuble contre des meubles corporels ou incorporels est considéré comme une vente d'immeuble. La mutation de l'immeuble et celle du bien donné en paiement constituent deux dispositions dépendantes et l'application des dispositions des [articles 670 et 671 du CGI](#) conduit, en général, à percevoir la taxe de publicité foncière ou le droit d'enregistrement au tarif édicté pour les immeubles (cf. [BOI-ENR-DMTOI-20-20](#)).

1. Prix représenté par des objets mobiliers ou des créances

50

Lorsque le prix est représenté par des objets mobiliers, l'impôt est liquidé, en principe, sur leur valeur déterminée par une déclaration estimative. Toutefois, s'il consiste en une créance, le droit d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière est calculé sur le capital nominal de ladite créance.

2. Prix formé par une rente viagère

60

Le prix est parfois formé par une rente viagère : la perception est alors établie sur le capital de la rente exprimé dans l'acte (taxation du prix converti en rente viagère) ou fixé par une déclaration estimative des parties (prix consistant directement en rente viagère). Dans ce dernier cas, l'administration peut, pour contrôler l'évaluation fournie par les parties, utiliser les barèmes des compagnies d'assurances sur la vie ou de la caisse nationale de prévoyance.

Lorsque la rente est stipulée pour une durée fixe, le contrat s'analyse en une vente moyennant un prix payable par annuités. Les règles exposées § 70 doivent donc être appliquées.

II. Modalités de paiement du prix de vente

A. Prix payable par annuités

70

Quand le prix est stipulé payable par annuités, l'impôt de mutation est perçu sur le total des annuités, sans déduction des intérêts à échoir qui s'y trouvent compris, alors même que ces intérêts auraient fait l'objet d'une évaluation distincte dans le seul but de percevoir l'impôt. Mais si l'acte renferme une ventilation sérieuse équivalant à la fixation d'un prix principal avec stipulation d'intérêts, la taxe de publicité foncière ou le droit d'enregistrement n'est dû que sur le prix principal ainsi déterminé.

B. Prix payable à terme avec indexation sur le cours de produits ou de denrées

80

Lorsque le prix d'une vente stipulé payable à terme est assorti d'une clause de variabilité en fonction d'indices économiques, tel que le cours de certaines denrées, l'impôt de mutation est immédiatement perçu sur la totalité du prix exprimé.

De même, dans l'hypothèse où le prix payable à terme consiste en la fourniture d'une quantité déterminée de denrées, les parties doivent, en application de l'article 851 du CGI, fournir pour la perception de l'impôt une estimation détaillée de la totalité de ces denrées à la date de la convention.

90

Mais, dès lors que le prix d'une vente est représenté par tout ce que le vendeur reçoit de l'acquéreur en échange de la chose cédée, le droit d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière doivent être liquidés, en définitive, sur la totalité des sommes effectivement versées au vendeur, compte tenu du jeu de la clause d'indexation, ou sur la valeur réelle des fournitures appréciée à la date de chacune des livraisons.

Par suite, dès que ces sommes ou ces valeurs excèdent le montant du prix exprimé ou de l'estimation faite par les parties, le service est fondé à réviser la perception faite lors de l'exécution de la formalité et à poursuivre le recouvrement des droits supplémentaires exigibles.

100

Par mesure de simplification, il est admis que dans les diverses hypothèses énoncées ci-dessus, l'impôt de mutation est liquidé, de manière définitive, sur le prix porté à l'acte ou, à défaut de prix, sur l'estimation faite par les parties de la valeur réelle à la date de la convention de l'ensemble des biens représentatifs du prix.

Mais, en application des principes généraux qui gouvernent l'assiette des droits de mutation, l'administration reste fondée, d'une part, à exercer son contrôle sur la déclaration estimative éventuellement souscrite par les redevables, et, d'autre part, à établir que la valeur des biens cédés est supérieure au prix exprimé ou à l'évaluation fournie (cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40](#)).

110

Il est précisé que le champ d'application de cette solution est strictement limité aux cas dans lesquels le prix est fixé *ne varietur* lors du transfert de propriété et où l'indexation a seulement pour effet de faire varier son expression monétaire à l'époque de chaque échéance. Lorsque la détermination du montant même du prix, dont seul est précisé le mode de calcul, dépend d'événements ultérieurs et présente un caractère aléatoire, il convient d'appliquer les règles exposées au [§ 140](#).

C. Prix consistant en une obligation de faire

120

L'obligation formant le prix de la vente (par exemple l'obligation de loger et nourrir le vendeur) doit faire l'objet d'une déclaration estimative des parties.

D. Vente d'un immeuble accompagnée de la cession des primes à la construction

130

Lorsque la vente d'un immeuble s'accompagne de la cession des primes à la construction y afférentes, l'impôt de mutation est perçu seulement sur la partie du prix relative à l'immeuble ; le prix de la cession de primes à la construction, qui constituent une créance sur l'État, échappe à tout droit proportionnel.

E. Prix non définitivement fixé

140

Le prix définitif de la vente peut dépendre d'événements postérieurs à la conclusion du contrat. Dans ce cas, l'impôt est liquidé sur une évaluation à fournir par les parties, et un supplément de droits devient ensuite exigible si les sommes effectivement payées excèdent le montant de l'évaluation primitive.