RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DG-10-10-20131021
Date de publication : 21/10/2013

ENR – Dispositions générales – Notion de formalité

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement
Dispositions générales
Titre 1 : Principes applicables aux formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière
Chapitre 1 : La notion de formalité

Sommaire :

I. Définition de la formalité
A. La formalité de l'enregistrement
B. La formalité de la publicité foncière
C. La formalité fusionnée
II. Les effets de la formalité de l'enregistrement
A. Validité des actes
B. Date des actes
C. Contrôle de la régularité des actes
1. Surveillance de la forme des actes
a. Actes irréguliers au regard de la législation domaniale
b. Actes irréguliers au regard de la législation en matière de publicité foncière
D. Surveillance du contenu des actes
E. Publicité
F. Force probante de la formalité
1. Rapports entre les parties
2. Rapports avec l'administration

I. Définition de la formalité

1

Il existe actuellement trois formalités - la formalité de l'enregistrement, la formalité de la publicité foncière et la formalité fusionnée - auxquelles correspondent trois impôts : les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière et la taxe de publicité foncière tenant lieu de droit d'enregistrement.

La perception effectuée au service des impôts lors de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement rend exigible les droits d'enregistrement. La perception effectuée à la conservation des hypothèques rend quant à elle exigible la taxe de publicité foncière.

A. La formalité de l'enregistrement

10

L'enregistrement consistait le plus souvent, à l'origine, dans la reproduction textuelle d'un acte ou la relation d'une opération juridique sur un registre tenu par un fonctionnaire public.

Il peut être défini, actuellement, comme une formalité accomplie par le comptable de la DGFIP, selon des modalités variables, mais présentant le caractère commun de comporter à leur base une analyse, dont il est conservé trace ou non, d'événements juridiques, d'après les résultats de laquelle il est normalement perçu un impôt. La formalité peut s'appliquer soit à des actes, soit à des mutations ne résultant pas d'un acte.

20

Par acte, il faut entendre, en matière d'enregistrement, tout écrit destiné à faire la preuve d'un fait juridique et non pas l'opération juridique elle-même.

Certains actes sont soumis obligatoirement à la formalité, du seul fait de leur rédaction. D'autres, au contraire, échappent normalement à cette formalité mais peuvent y être assujettis en cas de présentation volontaire.

30

Par mutation, il faut entendre la transmission d'un droit d'une personne à une autre.

Lorsqu'une mutation est constatée par un acte, son enregistrement résulte, en règle générale, de la formalité donnée à cet acte.

Mais certaines mutations sont soumises à l'enregistrement par le seul fait de leur réalisation, même s'il n'y a pas d'acte. La formalité est, en pareil cas, accomplie au vu d'une déclaration souscrite par les intéressés.

B. La formalité de la publicité foncière

40

La publicité foncière a pour objet d'assurer la publicité des droits portant sur les immeubles afin d'informer les tiers de la transmission d'un droit de propriété ou de la constitution de droits réels ou charges grevant la propriété.

C. La formalité fusionnée

50

Les formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière sont fusionnées pour les actes publiés au fichier immobilier, l'enregistrement de ces actes résultant de leur publication.

60

Cette formalité fusionnée s'applique, en principe, à tous les actes qui sont soumis à la double obligation de l'enregistrement et de la publicité foncière. Elle peut également s'appliquer à ceux qui sont admis à publicité foncière à titre facultatif. Certains actes se trouvent néanmoins expressément exclus du champ d'application de la formalité unique (code général des impôts, art. 647, I).

70

La formalité fusionnée est obligatoire pour tous les actes assujettis à la fois aux deux formalités quelle que soit la forme de ces actes (notariée, administrative, extrajudiciaire...), observation faite que l'absence d'authenticité demeure une cause de refus.

80

La formalité fusionnée s'applique quel que soit le régime fiscal auquel les actes sont soumis, c'est-à-dire sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que la formalité doit être opérée gratuitement ou moyennant le paiement d'un droit, ni selon que la mutation entre ou non dans le champ d'application de la TVA.

90

Restent en dehors du champ d'application de la formalité fusionnée :

- les actes qui ne sont soumis obligatoirement à aucune des deux formalités, même s'ils portent sur des immeubles ou droits immobiliers. Il en est ainsi, par exemple, des baux qui n'excèdent pas douze ans ;

- les actes assujettis à l'enregistrement mais ne contenant pas de disposition susceptible d'être publiée, tels que les mutations de toutes sortes ayant un objet exclusivement mobilier ;

- les documents soumis à publicité mais non à enregistrement.

A titre d'exemple, on peut citer les baux de plus de douze ans à durée limitée concernant des immeubles.

Il est précisé que les actes entrant dans les deux dernières catégories visées ci-dessus doivent être soumis soit à la formalité de l'enregistrement proprement dite, soit éventuellement, dans le second cas, à celle de la publicité foncière.

II. Les effets de la formalité de l'enregistrement

100

La formalité de l'enregistrement comporte, de par son mode d'accomplissement, un certain nombre d'effets civils.

> **Remarque** : Ces effets découlent également sous réserve des adaptions nécessaires, de la formalité fusionnée, l'enregistrement des actes soumis à la formalité fusionnée résultant de leur publication à la conservation des hypothèques.

A. Validité des actes

110

D'une façon générale, l'enregistrement n'est pas une condition de validité des actes.

120

Divers textes d'exception, cependant, subordonnent la validité ou l'opposabilité de certains actes à leur enregistrement.

Notamment, les publications de mutations de fonds de commerce doivent, à peine de nullité, être précédées de l'enregistrement des mutations et rapporter les termes de la mention d'enregistrement ainsi que le prix et les charges ou l'évaluation du fonds (loi n° 52-401 du 14 avril 1952, art. 54 ; loi n° 55-982 du 26 juillet 1955, code de commerce, art. L. 141-13).

De même, la promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, ou aux titres des sociétés immobilières de copropriété visées aux articles 728 du CGI et 1655 ter du CGI, est nulle et de nul effet, si elle n'est pas constatée par acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de la date de son acceptation par le bénéficiaire (code civil, art. 1589-2). L'acceptation de la promesse ne doit pas, à cet égard, être confondue avec la levée d'option rendant la vente parfaite.

La même sanction est applicable à toute cession portant sur les mêmes promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date.

L'article 2019 du code civil dispose que, à peine de nullité, le contrat de fiducie et ses avenants sont enregistrés dans le délai d'un mois à compter de leur date au service des impôts du siège du fiduciaire ou au service des impôts des non-résidents si le fiduciaire n'est pas domicilié en France. Lorsqu'ils portent sur des biens immeubles ou des droits immobiliers, ils sont, sous la même sanction, publiés dans les conditions prévues aux articles 647 du CGI et 657 du CGI. La transmission des droits résultant du contrat de fiducie, et, si le bénéficiaire n'est pas désigné dans le contrat de fiducie, sa désignation ultérieure doivent, à peine de nullité, donner lieu à un acte écrit enregistré dans les mêmes conditions.

B. Date des actes

130

L'enregistrement donne date certaine aux actes sous seing privé à l'égard des tiers, c'est-à-dire des ayants cause à titre particulier des parties (code civil, art. 1328). Les actes sous seing privé sont des actes rédigés par les particuliers, par opposition aux actes authentiques, reçus par un officier public agissant dans la limite de sa compétence avec les solennités requises (code civil, art. 1317, alinéa 1).

Cet effet de la formalité s'explique par l'obligation imposée au comptable de la DGFIP d'arrêter jour par jour le registre de formalité.

C. Contrôle de la régularité des actes

140

La formalité permet d'assurer la surveillance de la forme et du contenu des actes.

1. Surveillance de la forme des actes

150

Certains actes, bien que réunissant les conditions ordinaires de perfection, ne peuvent être enregistrés lorsqu'ils sont irréguliers au regard soit de la législation domaniale, soit de la législation en matière de publicité foncière.

a. Actes irréguliers au regard de la législation domaniale

160

En ce qui concerne les opérations poursuivies par les services publics ou d'intérêt public et en vertu de l'article R. 20 du code du domaine de l'Etat, il est fait défense au comptable de la DGFIP, s'il n'est pas justifié, lorsque la réglementation en vigueur l'exige, de l'avis favorable de la commission compétente ou, en cas d'avis défavorable, de la décision visée à l'article R. 17 du code du domaine de l'Etat, d'accomplir la formalité de l'enregistrement à l'égard des actes d'acquisition ou de prise de bail.

b. Actes irréguliers au regard de la législation en matière de publicité foncière

170

Tout acte sujet à publicité dans un bureau des hypothèques doit être dressé en la forme authentique (C.Civ, art 710-1 ; décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié. art. 4). Pour assurer l'application de cette prescription, il est fait défense aux comptables de la DGFIP d'enregistrer les actes soumis obligatoirement à publicité foncière qui ne sont pas dressés en la forme authentique (décret n° 55-472 du 30 avril 1955. art. 8 ; CGI, art. 660).

180

En revanche, le refus d'enregistrer ne peut être opposé :

- aux actes dont la publication n'est pas obligatoire mais simplement autorisée à titre facultatif ;

- aux actes qui, par exception, peuvent être publiés sans revêtir la forme authentique ;

- aux actes sous seing privé qui ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire, par toutes les parties, avec reconnaissance d'écritures et de signatures et qui sont présentés à la formalité en même temps que l'acte de dépôt. Ce dépôt confère, en effet, l'authenticité aux actes sous seing privé.

D. Surveillance du contenu des actes

190

L'enregistrement constitue une mesure préventive contre les faux en écritures publiques ou privées (post-dates, suppressions d'actes, surcharges, additions ...). Cet effet résulte à la fois de la nature de la formalité, qui comporte pour les actes les plus importants une analyse de leurs clauses essentielles, et de l'obligation faite au comptable de la DGFIP de parapher les rôles et renvois des actes enregistrés.

E. Publicité

200

L'enregistrement, contrairement aux formalités hypothécaires, n'a pas pour effet de donner la publicité aux opérations enregistrées.

210

Il n'en assure pas moins, dans une certaine mesure, cette dernière, puisqu'il peut être donné communication des enregistrements des actes et des déclarations ainsi que des doubles des actes sous seing privé déposés (CGI, art. 849).

220

Les agents de l'administration ne peuvent en principe délivrer d'extraits de leurs registres que sur une ordonnance du juge du tribunal d'instance, lorsque ces extraits ne sont pas demandés par quelqu'une des parties contractantes ou leurs ayants cause (LPF, art. L. 106).

Les documents de l'enregistrement sont couverts par le secret professionnel. En conséquence, ils ne sont librement communicables aux tiers autres que les parties ou ayants cause qu'à l'expiration d'un délai de cinquante ans.

Toutefois, avant l'expiration de ce délai, ces documents sont communicables aux tiers sans ordonnance du juge, lorsque pour les besoins des recherches généalogiques nécessaires au règlement d'une succession, la demande émane d'un notaire chargé du règlement de la succession ou des personnes agissant à sa demande ou, dans le cas d'un bien sans maître, lorsque la demande émane d'un maire ou de personnes agissant à sa demande (LPF, art. L. 106).

F. Force probante de la formalité

1. Rapports entre les parties

230

Dans les rapports des parties, l'enregistrement des actes, n'émanant pas des intéressés, ne peut servir de preuve, ni même de commencement de preuve par écrit, mais peut seulement être invoqué à titre de présomption au moins quant à l'existence de l'acte présenté.

240

Au contraire, les déclarations de mutations constituent un commencement de preuve par écrit à l'encontre des personnes dont elles émanent.

250

La copie du double de l'acte sous seing privé déposé au service des impôts (CGI, art. 849) peut également être opposée aux parties qui reconnaissent sa conformité avec l'original.

2. Rapports avec l'administration

260

Dans les rapports des redevables avec l'administration, il est généralement admis que les énonciations de l'enregistrement font foi jusqu'à preuve contraire (en particulier, en ce qui concerne le point de départ de la prescription opposable au trésor ou aux parties).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 17/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/874-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-DG-10-10-20131021