

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-120-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

ENR - Mutations à titre onéreux d'immeubles autres que les échanges- Principes de taxation-Assiette des droits-Vente simultanée de meubles et d'immeubles

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 12 : Ventes simultanées de meubles et d'immeubles

Sommaire :

I. Champ d'application

A. Actes visés par l'article 735 du CGI

B. Nature des biens

1. Cessions de droits sociaux émis par les sociétés immobilières de copropriété (CGI, art. 1655 ter).
2. Cessions de parts d'intérêt
3. Vente simultanée d'immeubles placés dans le champ d'application de la TVA et de meubles.

C. La vente de chaque catégorie de biens doit être consentie entre les mêmes personnes

D. Le tarif du droit applicable aux immeubles doit être plus élevé que le taux du droit exigible sur les meubles

II. Conditions d'application de tarifs distincts

A. Stipulation d'un prix particulier pour les meubles

1. Stipulation d'un prix particulier.
2. La stipulation d'un prix particulier doit être portée dans le contrat de vente.

B. Les meubles doivent être désignés et estimés article par article

1. Nécessité d'un détail estimatif.
2. Tolérances admises.
3. L'estimation détaillée doit figurer dans l'acte de vente.

1

Lorsqu'une vente porte à la fois sur des meubles et sur des immeubles, les parties ont intérêt à augmenter la fraction du prix des meubles qui sont, en général, taxés à un tarif moins élevé, ou qui ne

donnent pas ouverture au droit proportionnel d'enregistrement et à diminuer d'autant la valeur des immeubles.

10

En vue de déjouer cette fraude, [l'article 735 du CGI](#) prévoit que dans cette situation, le droit est perçu sur la totalité du prix au taux fixé pour les immeubles, à moins qu'il ne soit stipulé un prix particulier pour les objets mobiliers et qu'ils ne soient désignés et estimés, article par article, dans le contrat.

Ce texte permet en outre de contrôler si le prix fixé pour les immeubles correspond à leur valeur vénale.

20

Remarque : Les actes mixtes sont soumis obligatoirement à la formalité fusionnée

En application de [l'article 657 du CGI](#), c'est la conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble qui est compétente pour exécuter la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière.

I. Champ d'application

30

Les dispositions de [l'article 735 du CGI](#) s'appliquent aux actes translatifs de propriété ou d'usufruit comprenant des meubles et des immeubles,

A. Actes visés par l'article 735 du CGI

40

Les dispositions de [l'article 735 du CGI](#) n'atteignent que les actes translatifs de propriété ou d'usufruit de meubles et d'immeubles.

Sous cette réserve, ces dispositions régissent :

- les ventes amiables ou judiciaires ;
- les donations en paiement ;
- les apports en société à titre onéreux ;
- les partages de sociétés avec soulte.

50

En revanche, elles ne s'appliquent pas :

- aux baux ;
- aux donations ;

- aux échanges ;
- aux partages visés à [l'article 748 du CGI](#) de biens dépendant d'une succession ou d'une communauté ou indivision (au sens de [l'article 1542 du code civil](#)) conjugale et qui ne sont pas considérés comme translatifs de propriété dans la mesure des soultes ou plus-values ; il en est de même des licitations et cessions de droits successifs visés à [l'article 750-II du CGI](#) ;
- aux partages d'ascendants avec soultes.

B. Nature des biens

60

La vente doit porter à la fois sur :

- des immeubles par nature ou par destination ;
- des meubles corporels ou incorporels (créances, valeurs mobilières, etc.).

Il importe peu que les meubles soient de ceux dont la transmission est exempte de droits. De même, le fait que les ventes de biens mobiliers échappent, en règle générale, à tout droit proportionnel est sans influence sur l'application de la règle de liquidation édictée par [l'article 735 du CGI](#).

1. Cessions de droits sociaux émis par les sociétés immobilières de copropriété (CGI, art. 1655 ter).

70

Lorsqu'elles se trouvent placées en dehors du champ d'application de la TVA, les cessions de parts ou d'actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble sont réputées avoir pour objet lesdits immeubles ou fractions d'immeubles pour la perception des droits d'enregistrement.

Mais, on ne peut pas considérer que la cession de ces droits sociaux porte sur un local déterminé si elle intervient avant l'établissement d'un état de division et l'affectation des actions ou parts ou des groupes d'actions ou de parts à chaque fraction des immeubles. En pareil cas, la cession doit être réputée avoir pour objet une quote-part indivise de l'actif social et elle est soumise à tous égards au régime fiscal applicable aux biens transmis.

Dans ces conditions, lorsque l'actif social comprend des biens meubles et immeubles, il conviendrait dans la rigueur des principes d'appliquer les dispositions de [l'article 735 du CGI](#) et de percevoir le droit de mutation sur la totalité du prix au taux réglé pour les immeubles, à moins qu'il ne soit stipulé un prix particulier pour les objets mobiliers et qu'ils soient désignés et estimés, article par article, dans le contrat. Il est admis, toutefois, d'une manière générale, qu'il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de [l'article 735 du CGI](#) pour la perception des droits exigibles sur les cessions des droits sociaux émis par les sociétés immobilières de copropriété.

2. Cessions de parts d'intérêt

80

Lorsqu'elles interviennent dans les trois ans de la réalisation définitive de l'apport, les cessions de parts d'intérêt représentatives d'apports en nature dans les sociétés non passibles de l'impôt sur les sociétés sont considérées, au point de vue fiscal, comme ayant pour objet les biens en nature représentés par les titres cédés([CGI, art. 727](#)) .

Toutefois, dans le cas où les parts transmises représentent des meubles et des immeubles, les dispositions de [l'article 735 du CGI](#) ne s'appliquent pas.

3. Vente simultanée d'Immeubles placés dans le champ d'application de la TVA et de meubles.

90

La règle de perception établie par [l'article 735 du CGI](#) ne s'applique pas aux ventes portant à la fois sur des meubles et sur des immeubles dont la transmission entre dans le champ d'application de [l'article 257 du CGI](#) .

C. La vente de chaque catégorie de biens doit être consentie entre les mêmes personnes

100

Le droit d'enregistrement au tarif immobilier n'est applicable aux meubles que si la vente des meubles et des immeubles est consentie à la même personne. Il ne pourrait être exigé, lorsque, par un même acte, les meubles sont vendus à une personne et les immeubles à une autre.

Il ne serait pas davantage possible d'appliquer le tarif immobilier sur la totalité du prix, lorsque les meubles et les immeubles vendus à un même acquéreur appartiennent à des propriétaires différents.

D. Le tarif du droit applicable aux immeubles doit être plus élevé que le taux du droit exigible sur les meubles

110

Dans les cas où le tarif du droit de vente d'immeubles est inférieur au taux prévu pour la vente des meubles cédés simultanément, l'application du tarif immobilier aboutirait à un résultat inverse à celui recherché par le législateur. Dès lors, il y a lieu de taxer chaque bien au tarif qui lui est propre en demandant, le cas échéant, aux parties d'effectuer une ventilation du prix global.

II. Conditions d'application de tarifs distincts

120

Pour que les meubles vendus avec les immeubles échappent au droit d'enregistrement au tarif immobilier et soient taxés au taux qui leur est propre ou exonérés de tout droit proportionnel en cas de vente amiable, les deux conditions suivantes doivent être simultanément remplies :

- un prix particulier doit être stipulé pour les meubles (A) ;
- les meubles doivent être désignés et estimés article par article(B)

A. Stipulation d'un prix particulier pour les meubles

130

Pour que la cession des meubles échappe au tarif des immeubles, il faut qu'un prix particulier afférent aux meubles soit stipulé dans l'acte même qui constate la vente.

1. Stipulation d'un prix particulier.

140

Cette condition doit être rigoureusement remplie. La stipulation d'un prix particulier ne peut être remplacée par aucune disposition équivalente. En effet, stipuler un prix, c'est pour les parties contracter un engagement réciproque ; Une déclaration estimative sans force obligatoire entre les parties ne remplit donc pas le vœu de la loi.

Toutefois, si l'évaluation des meubles équivaut réellement, dans la pensée des contractants, à la stipulation d'un prix particulier, il y a lieu d'admettre que la condition exigée par [l'article 735 du CGI](#) est remplie. Il en est ainsi lorsque les parties déclarent que le prix des meubles est égal au montant de leur évaluation.

De même, lorsqu'un cahier des conditions de vente afférent à une vente aux enchères publiques de meubles et d'immeubles moyennant un prix unique fixe à l'avance la fraction du prix s'appliquant aux immeubles, ou prévoit que le prix obtenu se répartira dans la proportion des estimations faites par le tribunal, seule la fraction applicable aux immeubles est soumise à l'impôt au tarif immobilier.

150

Pratiquement, le droit d'enregistrement au taux prévu pour les ventes d'immeubles s'applique aux meubles dans les situations ci-après :

- Lorsqu'une ventilation du prix est opérée par les parties pour la perception seulement ;
- En cas de ventilation effectuée après une adjudication aux enchères, moyennant un prix unique, de meubles et d'immeubles, même si une mise à prix spéciale a été fixée pour chaque lot et si les meubles ont fait l'objet d'un état détaillé et estimatif ;
- Lorsque la ventilation est opérée par les parties postérieurement à une vente soumise à une condition résolutoire.

160

Il est précisé que lorsqu'une vente simultanée de meubles et d'immeubles comporte une charge augmentative du prix, celle-ci est intégralement taxée au tarif immobilier même si un prix particulier a été stipulé pour les meubles. Il ne pourrait en être autrement que s'il était indiqué que cette charge entre pour le tout ou pour partie dans la composition du prix des meubles.

2. La stipulation d'un prix particulier doit être portée dans le contrat de vente.

170

Le prix particulier doit être stipulé dans l'acte de vente, lui-même. La jurisprudence refuse de tenir compte de l'évaluation effectuée dans un acte antérieur, postérieur ou même passé le même jour.

Mais la condition d'un prix particulier est remplie, lorsque le prix afférent aux meubles est inséré soit dans un document annexé à l'acte de vente, soit dans un renvoi en marge. Il en serait de même de l'évaluation contenue dans un acte ou état détaillé antérieur à la vente et auquel les parties se réfèrent expressément.

Lorsqu'une vente a été conclue moyennant un prix à fixer par experts, c'est dans le procès-verbal d'expertise que doit se trouver la stipulation d'un prix particulier ; une ventilation ultérieure opérée par les parties n'est pas valable.

En cas d'adjudication, il est nécessaire de préciser, avant les enchères, la quotité pour laquelle le prix des meubles entrera dans le prix global d'adjudication. Ainsi, le cahier des conditions de vente peut fixer une mise à prix spéciale pour les meubles et une mise à prix pour les immeubles, avec stipulation que le prix unique obtenu par les enchères se répartira dans la même proportion.

B. Les meubles doivent être désignés et estimés article par article

1. Nécessité d'un détail estimatif.

180

L'estimation article par article des objets mobiliers est indispensable. La stipulation d'un prix particulier pour les meubles est insuffisante, à elle seule, pour écarter l'application du tarif immobilier. Il faut, en outre, d'après la jurisprudence de la Cour de cassation, une désignation et une estimation des meubles article par article. Si certains des meubles n'ont pas fait l'objet d'une estimation spéciale, le tarif immobilier est appliqué à la totalité du prix.

2. Tolérances admises.

190

L'estimation, article par article, des objets mobiliers admet des tempéraments. Selon la Cour de cassation, elle ne s'applique qu'aux meubles qui, par leur nature et leur forme extérieure, peuvent être détaillés, désignés et évalués article par article. C'est ainsi que pour les droits incorporels, il suffit d'un

prix distinct et d'une désignation spéciale. Les objets de même nature (matériaux, bestiaux, vaisselle, batterie de cuisine, etc.) peuvent être estimés globalement

3. L'estimation détaillée doit figurer dans l'acte de vente.

200

En principe, l'estimation, article par article, doit être insérée dans l'acte de vente lui-même, ou bien dans un état annexé à l'acte ou, en cas d'adjudication, au cahier des conditions de vente.

210

Toutefois, il est admis que l'acte de vente se réfère à un inventaire authentique ou à tout autre acte ayant acquis une date certaine antérieurement à la vente, et ne remontant pas à une date trop éloignée. Mais, le renvoi à un état estimatif sans date certaine ou postérieure à la vente ne satisfait pas au vœu de la loi même s'il est présenté à la formalité en même temps que l'acte de vente. À plus forte raison, l'omission de l'estimation, article par article, ne peut être valablement réparée dans un acte complémentaire dressé postérieurement à l'enregistrement de l'acte de vente.

220

Lorsque les meubles vendus sont placés sous scellés, l'état détaillé peut être dressé après la vente à condition qu'il soit présenté à la formalité de l'enregistrement avec l'acte de vente.