

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-REC-GAR-10-20-20-10-20151007

Date de publication : 07/10/2015

REC - Sûretés et garanties du recouvrement - Hypothèque légale du Trésor - Champ d'application

Positionnement du document dans le plan :

REC - Recouvrement

Sûretés et garanties du recouvrement

Titre 1 : Sûretés réelles

Chapitre 2 : Hypothèques

Section 2 : Hypothèque légale du Trésor

Sous-section 1 : Champ d'application

Sommaire :

I. Créances garanties par l'hypothèque légale

A. Les impositions

B. Les accessoires de l'impôt

1. Les majorations d'assiette

2. Les majorations de recouvrement

3. Les frais de poursuites et intérêts moratoires

C. Les amendes fiscales

II. Les personnes dont les immeubles peuvent être grevés de l'hypothèque légale

A. Les contribuables

B. Les tiers solidaires en vertu de dispositions fiscales

C. La caution

III. Les biens atteints par l'hypothèque légale

1

Les impositions de toute nature et les amendes fiscales exigibles et non payées à l'échéance sont garanties par l'hypothèque légale du Trésor instituée par l'[article 1929 ter du code général des impôts \(CGI\)](#).

Celle-ci est applicable aux sommes recouvrées par les comptables des finances publiques ayant le caractère d'impositions ou d'amendes fiscales, à l'exception des produits domaniaux et des pénalités correctionnelles

Les personnes dont la dette est garantie par l'inscription de l'hypothèque légale du Trésor sont les redevables directs ou les tiers solidairement tenus à la dette en vertu d'une disposition fiscale, d'une décision judiciaire ou de la souscription d'un acte de cautionnement.

La mise en œuvre du droit de faire inscrire une hypothèque légale, dont dispose le Trésor conformément à l'article 1929 ter du CGI, suppose que soit établie la qualité de redevable du propriétaire des biens sur lesquels doit être effectuée l'inscription sollicitée, l'administration disposant à cette fin d'un titre exécutoire.

L'hypothèque légale porte sur tous les biens immobiliers appartenant à ces personnes. Son assiette, n'est cependant pas générale quant aux biens hypothéqués, qui sont, par définition, désignés lors de l'inscription. Elle peut s'appliquer aux biens qui seraient entrés dans le patrimoine du ou des débiteurs depuis la mise en recouvrement de l'impôt.

La détermination des immeubles du redevable sur lesquels est inscrite l'hypothèque légale du Trésor est opérée par le comptable public, compte tenu du montant de la dette fiscale, de la valeur respective et des possibilités de garantie offertes par les divers immeubles.

La présente sous-section a pour objet de préciser la portée et les conditions d'exercice de l'hypothèque légale s'agissant des impôts dont elle garantit le recouvrement, des personnes concernées et des biens qu'elle atteint.

I. Créances garanties par l'hypothèque légale

10

L'hypothèque légale s'applique à toutes les créances recouvrées par les comptables des finances publiques qui ont le caractère d'impositions ou d'amendes fiscales. Elle ne garantit que les impôts, accessoires et amendes fiscales désignés dans l'inscription hypothécaire, conformément à la règle de spécialité de l'[article 2423 du code civil](#) (BOI-REC-GAR-10-20-10-20).

A. Les impositions

20

L'hypothèque légale du Trésor de l'[article 1929 ter du CGI](#) garantit le recouvrement des impositions de toute nature.

L'hypothèque légale garantit le recouvrement (liste non limitative) :

- de l'impôt sur le revenu ([CGI, art. 1 A et suiv.](#)) ;
- de l'impôt sur les sociétés ([CGI, art. 1668](#) et [CGI, ann. III, art. 358](#) à [CGI, ann. III, art. 362](#)) ;
- des impôts locaux ;
- des taxes sur les salaires ([CGI, art. 231](#) à [CGI, art. 231 bis P](#)) ;
- des droits de timbre et d'enregistrement ;
- de la taxe de publicité foncière ;

- de l'impôt de solidarité sur la fortune ([CGI, art. 885 A et suiv.](#)) ;
- des taxes différentielle et spéciale sur les véhicules à moteur ;
- des retenues à la source, prélèvements et autres impositions sur les revenus des capitaux mobiliers , prélèvement sur les bons anonymes ;
- des prélèvements sur certains profits ou plus values réalisées par les personnes physiques , les sociétés ou organismes n'ayant pas d'établissement en France ([CGI, art. 244 bis](#) et [CGI, art. 244 bis A](#)) ;
- des retenues à la source sur les salaires, pensions et revenus non salariaux versés à des personnes domiciliées ou établies hors de France ([CGI, art. 182 A et suiv.](#)) ;
- des autres impôts directs recouvrés par les comptables des finances publiques : taxe d'apprentissage ([CGI, art. 1599 ter A et suiv.](#) et [CGI, art. 1678 quinquies](#)), participation des employeurs au développement de la formation professionnelle continue ([CGI, art. 235 ter C et suiv.](#)) ; cotisation perçue au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ([CGI, art. 235 bis](#) et [CGI, art. 1679 bis A](#)) ;
- des taxes sur le chiffre d'affaires et des taxes assimilées ;
- de la taxe sur les métaux précieux, les bijoux, les objets d'art, de collection et d'antiquités ([CGI, art. 150 VI](#) à [CGI, art. 150 VM](#)) ;
- des impositions perçues au profit :
 - des collectivités locales et, notamment, la taxe d'aménagement ([code de l'urbanisme \[C. urb.\], art. L. 331-27](#)) ; le versement pour dépassement du plafond légal de densité ([CGI, art. 1723 decies, abrogé au 30 décembre 2014](#)) ou le versement pour sous-densité ([C. urb., art. L. 331-42](#)),
 - des fonds et organismes divers à la condition que les impôts ou taxes auxquels ces impositions sont rattachées puissent donner lieu à l'inscription de l'hypothèque légale ;
 - des autres impôts dont le recouvrements est confié aux comptables des finances publiques.

30

L'inscription de l'hypothèque légale ne peut être requise pour la garantie du recouvrement des produits domaniaux ainsi que les taxes parafiscales dont l'assiette est indépendante de tous impôts ou taxes et auxquels elles ne sont pas rattachées par un texte.

B. Les accessoires de l'impôt

40

L'hypothèque légale garantit les impôts eux mêmes c'est à dire les droits simples mais également ses accessoires en application de la règle : "l'accessoire suit le principal".

Les accessoires de l'impôt sont les pénalités, les frais de poursuites et les intérêts moratoires.

L'hypothèque légale garantit donc outre les intérêts de retard, les majorations proportionnelles aux droits pour défaut ou insuffisance de déclaration, les majorations pour défaut ou retard dans la souscription de déclaration, les majorations pour défaut de paiement ou paiement tardif des impôts.

1. Les majorations d'assiette

50

L'hypothèque légale du Trésor garantit le recouvrement des majorations d'assiette sanctionnant (liste non limitative) :

- le défaut ou retard dans la souscription d'une déclaration ou la présentation d'un acte à la formalité servant à l'assiette ou à la liquidation de l'impôt ([CGI, art. 1728](#)) ;
- les insuffisances, omissions ou inexactitudes dans une déclaration souscrite ou un acte présenté à la formalité servant à l'assiette ou à la liquidation de l'impôt ou permettant la restitution d'une créance de nature fiscale ([CGI, art. 1729](#)) ;
- le retard ou défaut de souscription, inexactitudes ou omissions relevées dans les déclarations d'impôt sur le revenu ([CGI, art 1758 A](#)) ;
- les droits complémentaires et supplémentaires exigibles en cas de caducité du régime fiscal de faveur appliqué à des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir ou d'immeubles assimilés ([CGI, art. 1840 G ter](#)) ;
- la majoration de 100 % appliquée en cas d'opposition à fonctions et obstacle au contrôle de l'impôt ([CGI, art. 1732](#)).

2. Les majorations de recouvrement

60

L'hypothèque légale du Trésor garantit le recouvrement des majorations de recouvrement sanctionnant (liste non limitative) :

- le défaut ou retard de paiement dans les délais impartis de certains impôts, principalement l'impôt sur le revenu ([CGI, art. 1730](#)) ;
- le défaut ou retard de paiement des sommes qui doivent être versées aux comptes de la DGFIP au titre d'impositions autres que celles mentionnées à l'article précédent ([CGI, art. 1731](#)).

3. Les frais de poursuites et intérêts moratoires

70

De même les frais de poursuites engagés pour le recouvrement des impositions et des pénalités et les intérêts moratoires sont garantis par l'hypothèque légale.

C. Les amendes fiscales

80

Les pénalités sanctionnant simplement le défaut ou le retard dans l'exécution de formalités ou d'obligations qui ne doivent pas obligatoirement être accompagnées du paiement de l'impôt n'entrent pas dans le champ d'application de l'hypothèque légale.

Il en est ainsi notamment de :

- l'amende fiscale sanctionnant le défaut de production ou la production tardive d'un document ne comportant pas d'élément à retenir pour l'assiette ou la liquidation de l'impôt et devant être remis à l'administration fiscale et les omissions ou inexactitudes relevées dans les documents produits ([CGI, art. 1729 B](#)) ;
- l'amende fiscale de l'[article 1734 du CGI](#) sanctionnant l'absence de tenue, la destruction avant les délais prescrits ou le refus de communiquer les documents soumis au droit de communication de l'administration ;
- l'amende fiscale du I de l'[article 1735 du CGI](#) pour refus de communication des opérations de transfert de fonds à l'étranger ;
- l'amende fiscale du II de l'article 1735 du CGI pour défaut de réponse aux demandes portant sur les transferts indirects de bénéfices au sens de l'[article 57 du CGI](#) ;
- l'amende fiscale pour défaut de déclaration de tiers déclarants ([CGI, art. 1736](#)) ;
- l'amende sanctionnant les infractions aux règles de facturation ([CGI, art. 1737](#)) ;
- l'amende sanctionnant la délivrance irrégulière de documents permettant à un tiers de bénéficier d'un avantage fiscal ([CGI, art. 1740 A](#)) ;
- l'amende appliquée à la suite du constat de flagrance fiscale ([CGI, art. 1740 B](#)) ;
- les amendes pour défaut ou réponse partielle à la mise en demeure mentionnée au III de l'[article L. 13 AA du livre des procédures fiscales \(LPF\)](#) et au deuxième alinéa de l'[article L. 13 AB du LPF](#) ([CGI, art. 1735 ter](#)) ;
- l'amende pour défaut de déclaration d'échange de biens, et de déclaration européenne des services ([CGI, art. 1788 A](#)).

90

L'hypothèque légale ne garantit pas le recouvrement des pénalités prononcées par le tribunal correctionnel ou administratif en toute matière fiscale.

Remarque : Le jugement de condamnation emporte hypothèque judiciaire.

II. Les personnes dont les immeubles peuvent être grevés de l'hypothèque légale

100

L'hypothèque légale du Trésor peut grever les immeubles des contribuables ou redevables, des tiers solidaires en vertu d'une disposition fiscale ou des personnes qui se portent caution.

A. Les contribuables

110

L'hypothèque légale du Trésor greève les immeubles des contribuables, personnes physiques et morales, inscrits aux rôles ou des redevables, personnes physiques ou morales faisant l'objet d'un titre de perception ou d'un avis de mise en recouvrement.

Le droit dont dispose le Trésor, en application de l'[article 1929 ter du CGI](#), de faire inscrire une hypothèque légale suppose que soit établie la qualité de redevable du propriétaire des biens sur lesquels doit être effectuée l'inscription sollicitée. L'administration dispose d'un titre exécutoire.

Le comptable qui sollicite l'inscription d'une sûreté doit produire les titres exécutoires (avis de mise en recouvrement ou rôle) émis non seulement à l'encontre de la société débitrice des impôts ou rappels d'impôts éludés mais encore ceux établis à l'égard des débiteurs personnes physiques.

B. Les tiers solidaires en vertu de dispositions fiscales

120

Les tiers qu'une disposition fiscale déclare solidairement responsables du paiement de l'impôt avec le contribuable sont les suivants :

- les ayants cause du contribuable décédé, héritiers du bien pour les impôts du défunt ([CGI, art. 1682](#)) ;
- les parties solidaires pour le paiement des droits d'enregistrement ([CGI, art. 1705, 5° et 6° à CGI, art. 1710](#)) ;
- les officiers publics ou ministériels tenus au paiement des droits d'enregistrement sur les actes de leur ministère ([CGI, art. 1705, 1° à 4°](#)) ;
- les propriétaires non exploitants de fonds de commerce, pour les impôts directs établis à raison de l'exploitation du fonds et les cessionnaires de fonds de commerce pour le paiement de l'impôt sur le revenu du cédant afférent aux bénéfices ([CGI, art. 1684](#)) ;

Remarque : Le comptable ne peut pas engager des poursuites à l'encontre de propriétaires de fonds de commerce, sur la base de la responsabilité solidaire des bailleurs de fonds de commerce avec leurs exploitants, prévue par l'article 1684 du CGI, sans avoir préalablement obtenu un titre exécutoire à leur encontre.

- les propriétaires et principaux locataires responsables de la taxe d'habitation et de la contribution économique territoriale de leur locataire qu'ils laissent déménager sans en aviser le comptable des finances publiques ([CGI, art. 1687](#)) ;
- les logeurs en garni, pour la taxe d'habitation due par les personnes qu'ils logent ([CGI, art. 1686](#)) ;
- les loueurs de bureaux meublés par l'entremise desquels toute personne locataire des bureaux doit verser au Trésor, à la fin de chaque mois, 25 % du prix de location en garantie du paiement des impôts dont elle peut être redevable ([CGI, art. 1688](#)) ;
- les personnes condamnées comme complices de contribuables eux-mêmes condamnés pour fraude fiscale et personnes qui, en exécution des dispositions de l'[article 1777 du CGI](#) et de l'[article 1778 du CGI](#), ont été condamnées comme coauteurs ou complices du délit visé à l'[article 1771 du CGI](#) ([CGI, art. 1691](#)) ;
- les dirigeants de sociétés déclarés responsables des impôts sociaux ([LPF, art. L. 267](#) ou [CGI, art. 1745](#)) ;
- les dirigeants de sociétés déclarés solidaires des pénalités pour rémunérations et distributions occultes à la charge de la société ([CGI, art. 1754, V -3](#)).

130

L'hypothèque légale n'atteint pas les biens des personnes mentionnées sur les rôles ou avis de mise en recouvrement comme représentant les contribuables (tuteurs ou curateurs), à moins que ces personnes ne soient déjà solidairement responsables du paiement de l'impôt en vertu d'une disposition légale.

Remarque : Les tiers responsables peuvent obtenir décharge de leur responsabilité sur présentation d'une demande gracieuse.

C. La caution

140

L'hypothèque légale du Trésor peut être inscrite sur les immeubles de la personne (physique ou morale) qui se porte caution en garantie des impôts et taxes d'urbanisme contestés par le contribuable à condition que le cautionnement ne soit pas réel (c'est-à-dire qu'il ne porte pas sur un bien affecté en garantie) mais qu'il porte sur la totalité du patrimoine de la caution (cautionnement personnel) [[BOI-REC-GAR-20-40](#)].

III. Les biens atteints par l'hypothèque légale

150

L'hypothèque légale peut être inscrite sur tous les biens immeubles, par nature ou destination, qui sont la propriété du redevable de l'impôt ou des tiers tenus au paiement -définis aux **II-B et C § 120 à 140-** au moment où la créance du Trésor est devenue exigible. Elle peut également être opérée sur tous les biens qui ont pu advenir, à ces mêmes personnes, depuis la mise en recouvrement de l'impôt ou de l'ordonnancement du titre de perception.

C'est ainsi que le matériel qui sert à l'exploitation d'un établissement commercial et qui est réputé immeuble par destination peut, en raison de sa nature, être soumis à l'hypothèque légale prévue à l'[article 1929 ter du CGI](#).

Ce matériel est soumis au privilège du Trésor dans les conditions prévues par le 1 de l'[article 1920 du CGI](#) et l'[article 1926 du CGI](#), c'est-à-dire lorsqu'il n'existe pas d'hypothèque conventionnelle.

160

Si, aux termes de l'[article 2401 du code civil](#), l'hypothèque légale du Trésor peut être prise sur la généralité des immeubles du contribuable ou des tiers tenus au paiement, elle ne produit ses effets que sur les immeubles désignés dans l'inscription en vertu de la règle de la spécialité édictée par l'[article 2426 du code civil](#).