RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DG-20-30-30-10-20141216
Date de publication : 16/12/2014
Date de fin de publication : 01/04/2015

ENR - Dispositions générales - Autres actes soumis à un droit fixe - Actes expressément tarifés par la loi fiscale

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement
Dispositions générales
Titre 2 : Règles d'exigibilité de l'impôt
Chapitre 3 Actes soumis à un droit fixe d'enregistrement ou à une taxe fixe de publicité foncière
Section 3 : Autres actes soumis à un droit fixe
Sous-section 1 : Actes expressément tarifés par la loi fiscale

Sommaire :

I. Actes expressément tarifés par la loi fiscale soumis à un droit d'enregistrement fixe
A. Actes soumis au droit d'enregistrement fixe de 25 €
1. Baux
2. Procurations, mainlevées d'hypothèques et actes de notoriété
3. Minimum de perception
B. Actes soumis au droit d'enregistrement fixe de 125 €
1. Actes établis en matière immobilière
2. Actes établis en matière mobilière
3. Actes établis en matière de mutations de jouissance
4. Actes dressés en matière de mutation à titre gratuit
5. Actes constatant la formation, la modification ou l'extinction du contrat de fiducie
6. Autres actes
7. Minimum de perception
C. Actes et opérations des sociétés soumis au droit d'enregistrement fixe de 375 € ou de 500 €
II. Actes expressément tarifés par la loi fiscale soumis à une taxe fixe de publicité foncière
A. Actes soumis à la taxe fixe de publicité foncière de 25 €
B. Actes soumis à la taxe fixe de publicité foncière de 125 €
1. Actes sous condition suspensive
2. Location-accession à la propriété
a. Conclusion d'un contrat ne prévoyant pas une majoration de l'indemnité due en cas de résiliation ou de non-levée de l'option
b. Conclusion d'un contrat prévoyant une indemnisation majorée du vendeur en cas de résiliation du contrat ou de non-levée d'option
C. Actes soumis à la taxe fixe de publicité foncière de 375 € ou 500 €

I. Actes expressément tarifés par la loi fiscale soumis à un droit d'enregistrement fixe

1

Le montant des droits fixes varie, en principe, suivant la nature des opérations juridiques taxables, mais la quotité du droit reste invariable pour une catégorie d'opérations juridiques de même nature quel que soit l'intérêt pécuniaire en jeu.

Le nombre des droits fixes est relativement réduit.

Les taux sont fixés à 25 €, 125 €, 375 € ou 500 €.

A. Actes soumis au droit d'enregistrement fixe de 25 €

10

Le droit fixe de 25 € est notamment applicable à certains baux écrits à durée limitée et aux procurations, mainlevées d'hypothèques et actes de notoriété.

1. Baux

20

Le droit fixe de 25 € s'applique aux actes constatant des baux à durée limitée d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèles, lorsque l'enregistrement en est requis par les parties, conformément à l'article 739 du code général des impôts (CGI).

30

Les concessions temporaires dans les cimetières sont assimilables à des baux d'immeubles conclus pour une durée déterminée. A ce titre, elles sont assujetties au droit fixe de 25 €.

2. Procurations, mainlevées d'hypothèques et actes de notoriété

40

Le droit fixe de 25 € est applicable aux procurations, mainlevées d'hypothèques et actes de notoriété autres que ceux constatant l'usucapion (CGI, art. 846 bis).

Le tarif s'applique également aux déclarations et états descriptifs de division établis en vue de l'application de l'article L. 526-1 du code de commerce, l'article L. 526-2 du code de commerce et l' article L. 526-3 du code de commerce.

50

A ce sujet, les précisions suivantes sont apportées :

- les attestations notariées de propriété après décès visées au 3° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière établies en vue de constater la transmission ou la constitution par décès de droits réels immobiliers sont soumises à une taxe fixe de publicité foncière ou, le cas échéant, à un droit fixe d'enregistrement de 125 € (CGI, art. 680).

Remarque : Toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée indiquant obligatoirement si les successibles ou légataires ont accepté, en précisant, éventuellement, les modalités de cette acceptation (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière, art. 29) ;

- les actes de notoriété dressés par les notaires dans lesquels sont constatées les déclarations de personnes ou témoins qui attestent un fait notoire, afin de suppléer un acte écrit, sont soumis à l'imposition fixe de 25 € à l'exception de ceux dressés en matière immobilière et se rapportant à la prescription acquisitive, qui sont soumis à la taxe de publicité foncière au taux de 0,70 % (il s'agit dans ce cas d'un acte déclaratif).

60

Par ailleurs, les procurations établies entre le 1er janvier 1986 et le 31 décembre 2014 en vue du règlement d'une indivision successorale comportant des biens immobiliers situés en Corse sont exonérées de toute perception au profit du Trésor.

La même exonération s'applique aux actes de notoriété établis entre le 1er janvier 2002 et le 31 décembre 2014 en vue du règlement d'une indivision successorale comportant des biens et droits immobiliers situés en Corse (CGI, art. 1135).

Ces exonérations s'appliquent sous deux conditions : les actes doivent être authentiques et ils doivent préciser qu'ils sont établis dans le cadre du IV de l'article 11 de la loi n° 85-1403 du 30 décembre 1985 de finances pour 1986.

3. Minimum de perception

70

Le tarif de 25 € constitue le minimum de perception du droit proportionnel et du droit progressif (CGI, art. 674).

B. Actes soumis au droit d'enregistrement fixe de 125 €

80

Outre les actes innomés (BOI-ENR-DG-20-30-30-20), sont soumis au droit d'enregistrement fixe de 125 € les actes suivants.

1. Actes établis en matière immobilière

90

En principe, ces actes sont, en raison des conventions qu'ils renferment, soumis à la formalité fusionnée et supportent la taxe de publicité foncière au tarif de 125 €.

Ce n'est que dans l'hypothèse où ces actes doivent être assujettis à la double formalité que le droit d'enregistrement fixe de 125 € est applicable.

2. Actes établis en matière mobilière

100

Cela concerne :

- les cessions de brevets d'invention (CGI, art. 731) ;

- les cessions de gré à gré de parts de groupements agricoles d'exploitation en commun, d'exploitations agricoles à responsabilité limitée mentionnées au 5° de l'article 8 du CGI et de toutes sociétés civiles à objet principalement agricole, même non exploitantes (CGI, art. 730 bis) ;

- les actes constatant la cession de gré à gré de cheptel et autres objets mobiliers dépendant d'une exploitation agricole, lorsque la cession n'est pas corrélative à la vente totale ou partielle des terres (CGI, art. 732) ;

- les actes portant transfert de propriété à titre gratuit effectués par les départements ou les communes au nom des organismes HLM ou au nom de certaines sociétés d'économie mixte de construction lorsqu'ils ne contiennent pas de dispositions sujettes à publicité foncière (CGI, art. 1050, 1°) ;

- les transferts de biens autres qu'immobiliers opérés entre les organismes HLM, sociétés anonymes de crédit immobilier ou leurs unions et organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation [CCH] (CGI, art. 1050, 1°) ;

- les cessions de droits sociaux qui donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, que la cession soit ou non constatée par un acte (CGI, art. 730) ;

- les versements en capital effectués entre ex-époux au titre de la prestation compensatoire au moyen de biens meubles propres (CGI, art. 1133 ter ; BOI-ENR-DG-20-30-30-40).

3. Actes établis en matière de mutations de jouissance

110

Cela concerne :

- les cessions, subrogations, rétrocessions et résiliations de baux à durée limitée de biens de toute nature (CGI, art. 738, 1°) ;

- les concessions de licences d'exploitation de brevets (CGI, art. 738, 2°).

4. Actes dressés en matière de mutation à titre gratuit

120

Cela concerne :

- les certificats de propriété, autres que ceux établis par les secrétariats des juridictions judiciaires, étant toutefois précisé que les certificats de propriété relatifs aux livrets de caisses d'épargne appartenant à des titulaires décédés ou déclarés absents sont éventuellement exemptés de la formalité (CGI, art. 848, 1° et CGI, art. 1063) ;

- les inventaires de meubles, objets mobiliers, titres et papiers : il est dû un droit de 125 € par vacation (CGI, art. 848, 2°).

Remarque : vacation de trois heures et même de quatre heures pour les notaires ;

- les clôtures d'inventaires (CGI, art. 848, 3°) ;

- les prisées de meubles (CGI, art. 848, 4°) ;

- les testaments ainsi que les libéralités soumises à l'événement du décès (CGI, art. 848, 5°) ;

- les acceptations pures et simples de successions, legs ou communautés (CGI, art. 848, 6°) ;

- les renonciations pures et simples à succession, legs ou communautés (CGI, art. 847, 2°). Au contraire, si une renonciation a un caractère translatif (*in favorem*), elle donne lieu à la perception d'un droit proportionnel ou progressif.

5. Actes constatant la formation, la modification ou l'extinction du contrat de fiducie

130

L'article 1133 quater du CGI prévoit que, sous réserve des dispositions de l'article 1020 du CGI, les actes constatant la formation, la modification ou l'extinction d'un contrat de fiducie ou constatant le transfert de biens ou droits supplémentaires au fiduciaire sont soumis à un droit fixe de 125 €.

Toutefois, l'article 1020 du CGI ne s'applique pas aux actes constatant le retour de tout ou partie du patrimoine fiduciaire au constituant.

6. Autres actes

140

Le droit fixe de 125 € s'applique aussi aux conventions passées pour l'exécution de l'ordonnance n° 59-151 modifiée du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile de France (CGI, art. 1038).

7. Minimum de perception

150

Lorsque le montant des droits proportionnels ou progressifs est inférieur au droit fixe de 125 €, ce droit peut constituer le minimum de perception.

Il en est ainsi pour :

- les contrats de mariage (CGI, art. 847, 1°) ;

- les transferts de propriété à titre gratuit effectués par les départements ou les communes au nom d'organismes HLM ou au nom de certaines sociétés d'économie mixte de construction lorsqu'ils contiennent des dispositions sujettes à publicité foncière et d'autres qui ne le sont pas et que le produit de l'imposition est inférieur à 125 € (CGI, art. 1050, 2°).

C. Actes et opérations des sociétés soumis au droit d'enregistrement fixe de 375 € ou de 500 €

160

Le droit fixe d'enregistrement de 375 € ou de 500 € s'applique à certaines opérations concernant les sociétés.

Le droit fixe de 375 € est dû à raison des actes et opérations intéressant les sociétés dont le capital social est inférieur à 225 000 €. Il est porté à 500 € pour les actes et opérations concernant les sociétés dont le capital est supérieur ou égal à 225 000 €.

Pour l'application de ces tarifs, la valeur du capital s'apprécie en fonction de l'opération qui justifie l'enregistrement :

- en cas d'apport en société, c'est la valeur du capital de la société à l'issue de l'opération d'apport qui est prise en compte ;

- en cas de fusion-absorption, il convient de tenir compte du capital de la société absorbante à l'issue de l'opération ;

- en ce qui concerne les opérations de scission, la valeur en capital de la société scindée est retenue ;

- en cas de dissolution d'une société, il est tenu compte du capital de la société au moment du prononcé de la dissolution.

170

Sont soumis au droit fixe de 375 € ou de 500 € les actes constatant les opérations suivantes :

- apports purs et simples non soumis au droit de mutation de 2,20 % et certains apports à titre onéreux (apports résultant de la prise en charge sous certaines conditions par la société du passif incombant à l'apporteur ; CGI, art. 809, I et I bis et CGI, art. 810) ;

- lorsque la personne morale devient passible de l'impôt sur les sociétés (IS), les apports purs et simples faits depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises à l'IS et portant sur des immeubles, droits immobiliers, fonds de commerce, clientèles, droits à un bail ou à une promesse de bail (CGI, art. 809, II) qui ne sont pas soumis au droit de mutation de 2,20% ;

- les opérations visées aux I et II de l'article 208 septies du CGI (CGI, art. 810, VI) ;

- prorogations pure et simple et dissolutions ne portant aucune transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes (CGI, art. 811) ;

- augmentations de capital au moyen de l'incorporation de bénéfices, de réserves ou de provisions de toute nature (CGI, art. 812) ;

- certaines opérations de réductions de capital de sociétés contre annulation ou réduction du nominal ou du nombre de titres, ou consécutives au rachat par les sociétés de leurs propres titres (CGI, art 814 C) ;

- fusions, scissions et apports partiels d'actif intéressant des personnes morales ou organismes passibles de l'IS (CGI, art. 816 ; CGI, art. 816 A, II et CGI, art. 817, I) ;

- attribution d'actif net par une société d'HLM à un ou plusieurs organismes attributaires (CGI, art. 827, I-1°) ;

- attribution de logements par les sociétés coopératives de construction (CGI, art. 827, I-2°) ;

- augmentations de capital au moyen d'apports en nature, de prorogation ou de partage des sociétés immobilières de copropriété visées à l'article 1655 ter du CGI (sociétés transparentes), intervenant en nature à titre pur et simple (CGI, art. 828, I-2°) ;

- actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du CCH (CGI, art. 828, I-4°).

II. Actes expressément tarifés par la loi fiscale soumis à une taxe fixe de publicité foncière

A. Actes soumis à la taxe fixe de publicité foncière de 25 €

180

La taxe fixe de publicité foncière de 25 € est notamment applicable aux actes suivants :

- déclarations d'adjudicataires faites au greffe conformément à l'article 707 du code de procédure civile (ancien), lorsque la publicité n'en est pas requise en même temps que celle des actes passibles de l'imposition proportionnelle (CGI, art. 687) ;

- inscriptions de privilèges et d'hypothèques qui échappent à la taxe proportionnelle de 0,70 % (CGI, art. 844) ;

- sous certaines conditions, les actes visés à l'article 1020 du CGI (BOI-ENR-DG-20-50), et notamment les transferts de biens immeubles entre établissements d'utilité publique.

190

Le procès verbal de bornage qui a pour objet de fixer la ligne séparative de deux fonds en tenant compte des droits des parties tels qu'ils résultent des titres de propriété existants est un document purement confirmatif. Sa publication donne lieu à la perception de la taxe de publicité foncière au taux fixe de 25 €.

Si le bornage a pour effet de modifier la consistance des fonds, il convient de se reporter au BOI-ENR-DMTOI-10-10-30-50.

200

En tant qu'ils portent sur des droits réels immobiliers, les transferts aux hôpitaux psychiatriques, ainsi qu'aux sanatoriums et préventoriums, des immeubles appartenant aux collectivités publiques dont ils dépendent sont soumis à publicité dans le service de publicité foncière de la situation des biens. S'agissant du régime fiscal applicable à ce type d'opération, il est admis, à l'instar de la mesure de tempérament déjà prise pour les hôpitaux, maternités et hospices, que ce transfert ne donne lieu à la perception de la taxe de publicité foncière qu'au droit fixe de 25 €.

La perception de la contribution de sécurité immobilière est calculée sur la valeur réelle des immeubles faisant l'objet de la publication conformément à l'article 881 K du CGI.

210

Il convient de noter, en outre, que le minimum de perception de la taxe proportionnelle de publicité foncière est fixé à 25 €.

> **Remarque :** En ce qui concerne les mutations à titre onéreux ne donnant ouverture qu'au minimum de perception, la taxe additionnelle communale doit être portée en recette pour son montant propre au titre du budget affectataire, le surplus étant encaissé par le département

B. Actes soumis à la taxe fixe de publicité foncière de 125 €

220

Il résulte de la combinaison de l'article 1594-0 G du CGI et de l'article 691 bis du CGI que les actes portant acquisition d'immeubles réalisée par une personne assujettie au sens de l'article 256 A du CGI, qui donnent lieu au paiement de la TVA, et qui sont à ce titre exonérés de droits proportionnels d'enregistrement ou de la taxe proportionnelle de publicité foncière sous réserve des conditions prévues par le A de l'article 1594-0 G du CGI, sont passibles d'un droit ou d'une taxe fixe de 125 €.

Sont notamment soumis à la taxe fixe de 125 € :

- les adjudications à la folle enchère de biens immeubles, lorsque le prix n'est pas supérieur à celui de la précédente adjudication et si celle-ci a été enregistrée ou soumise à la formalité fusionnée (CGI, art. 685) ;

- les déclarations de command ou d'ami (CGI, art. 686) ;

- les cessions amiables de maisons individuelles à loyer modéré (CGI, art. 716) ;

- les résolutions des contrats de vente de maisons individuelles à loyer modéré (CGI, art. 717) ;

- les actes portant transferts de biens entre organismes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes de crédit immobilier ou leurs unions et organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l' article L. 365-2 du CCH (CGI, art 1051, 1°) ;

- les acquisitions réalisées avant le 31 décembre 2011, par les organismes d'habitations à loyer modéré, les société anonymes de crédit immobilier ou leurs unions et les organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-2 du CCH, de logements faisant l'objet d'un conventionnement mentionné à l'article L. 351-2 du CCH et à l'article L. 321-8 du CCH, appartenant à des organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et qui ont bénéficié d'un agrément pour construire, acquérir ou réhabiliter lesdits logements (CGI, art. 1051, 1° bis) ;

- les actes portant attributions de maisons ou de logements faites aux membres des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (CGI, art. 1051, 2°).

1. Actes sous condition suspensive

230

L'acte conditionnel reçoit, éventuellement, la formalité fusionnée moyennant le paiement d'une taxe fixe de publicité foncière au tarif correspondant à celui du droit fixe prévu pour les actes innomés (BOI-ENR-DG-20-30-30-20).

La taxe proportionnelle devient exigible lors de la réalisation de la condition et suivant le régime en vigueur à la date de cette réalisation (CGI, art. 676).

2. Location-accession à la propriété

a. Conclusion d'un contrat ne prévoyant pas une majoration de l'indemnité due en cas de résiliation ou de non-levée de l'option

240

L'acte de location-accession est, aux termes de l'article 4 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, conclu par acte authentique et publié au service de publicité foncière. Il est réputé comporter restriction au droit de disposer, au sens et pour l'application du 2° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

Conclu par acte authentique et devant être publié au fichier immobilier, le contrat de location-accession est soumis à la formalité fusionnée conformément aux dispositions du I de l'article 647 du CGI. Il donne ouverture à cette occasion au seul droit fixe des actes innomés (CGI, art. 680).

b. Conclusion d'un contrat prévoyant une indemnisation majorée du vendeur en cas de résiliation du contrat ou de non-levée d'option

250

Dès lors que le quatrième alinéa de l'article 11 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière prévoit que le contrat de location-accession est assimilé à une vente pure et simple pour la seule application de la taxe sur la valeur ajoutée, il n'y a pas lieu d'étendre ce régime dérogatoire aux droits d'enregistrement et à la taxe de publicité foncière.

Aussi, quelle que soit la date de sa conclusion, le contrat de location-accession est soumis à la formalité fusionnée et donne ouverture à cette occasion au seul droit fixe des actes innomés.

C. Actes soumis à la taxe fixe de publicité foncière de 375 € ou 500 €

260

La taxe fixe de publicité foncière de 375 € ou 500 € est applicable à certaines opérations concernant les sociétés (cf. I-C § 160 à 170).