

Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-80-10-26/08/2020

Date de publication : 26/08/2020

ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles - Mutations autres que les échanges - Régimes applicables aux opérations réalisées par les collectivités publiques ou par des organismes parapublics - Régime fiscal privilégié des acquisitions réalisées par les personnes de droit public en raison de leur qualité

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 8 : Régimes applicables aux opérations réalisées par les collectivités publiques ou par des organismes parapublics

Section 1 : Régime fiscal privilégié des acquisitions réalisées par les personnes de droit public en raison de leur qualité

Sommaire :

- I. Acquisitions réalisées par l'État et certains établissements publics de l'État
 - A. Mutations exonérées
 - B. Organismes bénéficiaires de l'exonération
 - C. Organismes exclus de l'exonération
 - D. Acquisitions par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres
- II. Acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements
 - A. Mesures générales d'exonération des acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements
 - 1. Mutations exonérées
 - 2. Bénéficiaires de l'exonération
 - B. Les sociétés publiques locales, les sociétés publiques locales d'aménagement et les sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national
 - C. Mesures particulières d'exonération des acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements
 - 1. Fusions et créations de communes nouvelles
 - 2. Transferts entre établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)
 - a. Établissements concernés
 - b. Opérations concernées
 - 3. Transferts d'immeubles au profit des communautés urbaines
 - 4. Transferts d'immeubles entre établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre
 - 5. Transferts de biens au profit des métropoles
 - 6. Transferts de biens en pleine propriété au service départemental d'incendie et de secours
 - 7. Acquisitions d'immeubles par l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais

Actualité liée : 26/08/2020 : ENR - Extension et clarification du périmètre de l'exonération des droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière prévue par l'article 1040 du CGI applicable à certains

I. Acquisitions réalisées par l'État et certains établissements publics de l'État

1

Les acquisitions d'immeubles faites par l'État, les établissements publics de recherche, d'enseignement, d'assistance et de bienfaisance de l'État et les établissements publics fonciers créés en application du chapitre I, du titre II, du livre III de la partie législative du code de l'urbanisme (C. urb.) (C. urb., art. L. 321-1 à C. urb., art. L. 321-13) sont, conformément au I de l'article 1040 du code général des impôts (CGI), exonérées des droits d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière ainsi que de la contribution prévue à l'article 879 du CGI.

A. Mutations exonérées

10

Toutes les acquisitions, ou transferts entre les entités mentionnées au **I-B § 30 et suivants**, réalisés à titre onéreux peuvent bénéficier de l'exonération.

Remarque : Sont également concernées les acquisitions ou transfert réalisées pour le compte de ces entités par les établissements publics d'aménagement en application du troisième alinéa de l'article L. 321-14 du C. urb..

20

En revanche, les ventes d'immeubles consenties par ces entités sont soumises à la taxe de publicité foncière dans les conditions de droit commun, sous réserve des dispositions dérogatoires dont bénéficie l'acquéreur.

B. Organismes bénéficiaires de l'exonération

30

En application du troisième alinéa de l'article 1040 du CGI, les organismes intéressés sont, outre l'État et les administrations publiques :

- les établissements publics de recherche, d'enseignement, d'assistance ou de bienfaisance de l'État ;

Remarque : Sont notamment concernés :

- les établissements publics de recherche et les établissements publics à caractère scientifique et technologique (EPR et EPST, Code de la recherche, art. L. 311-1) ;

- les établissements publics d'enseignement supérieur et de recherche (EPESR, Code de la recherche, art. L. 312-1) ;

- les établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP, Code de l'éducation [C. éduc.], art. L. 711-1) ;

- les établissements publics à caractère administratif d'enseignement supérieur, placés sous la tutelle du seul ministre chargé de l'enseignement supérieur ou du ministre chargé de l'enseignement supérieur conjointement avec le ministre chargé de l'agriculture (EPES) ;

- les établissements d'enseignement du second degré ou d'éducation spéciale qui relèvent de l'État en application de l'article L. 211-4 du C. éduc. ;

- le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS) ainsi que les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) ;

- Pôle Emploi.

- les établissements publics fonciers créés en application du chapitre I, du titre II, du livre III de la partie législative du C. urb. ([C. urb., art. L. 321-1](#) à [C. urb. art. L. 321-13](#)).

35

Sont également admis dans le champ de l'exonération les chambres de commerce maritimes, les ports autonomes et les chambres de commerce de l'intérieur gérant des installations portuaires.

Remarque : Ne sont pas concernés les grands ports maritimes ([code des transports, art. 5312-1](#)).

(40)

C. Organismes exclus de l'exonération

50

Les établissements publics de l'État, autres que ceux mentionnés au **I-B § 30 et suivants**, ne peuvent pas bénéficier de l'exonération.

Il en est ainsi notamment :

- des établissements énumérés à l'[article 170 de l'annexe IV au CGI](#), autres que ceux mentionnés au **I-B § 35** ;
- de la Banque de France ([CGI, art. 1654, al. 2](#)).

(60)

Remarque : Les régions, départements, communes, les régies municipales, intercommunales et départementales et les établissements publics communaux, départementaux ou régionaux ne peuvent se prévaloir de cette exonération. Mais ces collectivités et organismes sont susceptibles, le cas échéant, de profiter des dispositions de l'[article 1042 du CGI \(II-A-§ 90 et suivants\)](#).

D. Acquisitions par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

(70)

80

Selon l'[article L. 322-1 du code de l'environnement \(C. envir.\)](#), le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, établissement public de l'État à caractère administratif, a pour mission une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral, de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique :

- dans les cantons côtiers délimités au 10 juillet 1975 ;
- dans les communes riveraines des mers, des océans, des étangs salés ou des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- dans les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsque tout ou partie de leurs rives sont situées en aval de la limite de salure des eaux.

Son intervention peut être étendue par arrêté préfectoral et après avis de son conseil d'administration à des secteurs géographiquement limitrophes des cantons et des communes mentionnés à l'alinéa précédent et constituant avec eux une unité écologique ou paysagère ainsi qu'aux zones humides situées dans les départements côtiers.

L'article 1041 du CGI prévoit, conformément aux dispositions de l'article L. 322-7 du C. envir., que les acquisitions d'immeubles situés dans les zones ainsi définies, faites par cet établissement public, sont exonérées des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière.

Les acquisitions, par les associations de protection de la nature, d'espaces naturels nécessaires à la création de réserves biologiques ne peuvent pas bénéficier du régime fiscal propre au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres prévu par l'article 1041 du CGI.

II. Acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements

A. Mesures générales d'exonération des acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements

90

Sous réserve des dispositions du I de l'article 257 du CGI (BOI-ENR-DMTOI-10-40), les acquisitions faites à l'amiable et à titre onéreux par les régions, départements, communes ou syndicats de communes, par les établissements publics fonciers créés en application de l'articles L. 324-1 et suivants du C. urb. et par les établissements publics régionaux, départementaux ou communaux ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor (CGI, art. 1042, I).

95

Il en est de même des acquisitions faites à l'amiable et à titre onéreux par les syndicats mixtes dits « fermés » (Code général des collectivités territoriales [CGCT], art. L. 5711-1) et, lorsqu'ils ne comprennent effectivement que des entités mentionnées au § 90, par les syndicats mixtes dits « ouverts » (CGCT, art. L. 5721-2).

1. Mutations exonérées

100

L'exonération bénéficie à toutes les acquisitions immobilières réalisées par les collectivités en cause, quelle que soit la destination des biens acquis. En outre, son obtention n'est pas subordonnée à la production d'un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de l'opération.

Cette exonération s'applique également aux adjudications.

110

Ces dispositions sont dérogatoires du droit commun et doivent être interprétées strictement. C'est pourquoi elles ne peuvent s'appliquer en aucun cas à la transmission universelle du patrimoine d'une société, opérée en raison de sa dissolution dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil, au profit de son associé unique, alors même que ce dernier serait une collectivité territoriale ou un de ses établissements (RM du Luat n° 35530, JO Sénat du 13 décembre 2001 p. 3931).

120

Cette exemption s'applique à tous les actes et pièces qui se rattachent aux acquisitions immobilières ainsi qu'aux promesses unilatérales de vente mentionnées à l'article 1589-2 du code civil consenties au profit des collectivités locales, neutralisant la perception du droit fixe normalement dû lors de l'enregistrement de ces actes (RM Bouvard n° 19012, JO AN du 9 mars 2004, p.1812).

2. Bénéficiaires de l'exonération

130

Les établissements publics de coopération intercommunale régis par le titre Ier du livre II de la cinquième partie du CGCT sont éligibles aux dispositions de l'article 1042 du CGI.

De même, les sociétés d'économie mixte à participation publique majoritaire, qui agissent en tant que concessionnaires d'opérations d'aménagement ou de service public, peuvent bénéficier de l'exonération, même si l'autorité concédante ne détient pas directement de participation dans la société concessionnaire.

(135)

140

Parmi les établissements publics susceptibles de bénéficier de la mesure figurent notamment :

- les chambres de commerce ;
- les chambres de métiers ;
- les chambres d'agriculture ;
- les offices publics de l'habitat

Toutefois, l'exonération est strictement limitée aux collectivités et organismes énumérés à l'article 1042 du CGI ; ainsi ni les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, ni les fédérations départementales d'associations agréées de pêche et de pisciculture ne peuvent s'en prévaloir.

150

Remarque : Cas des établissements publics d'aménagement

Les acquisitions faites par les établissements publics d'aménagement pour le compte d'une collectivité territoriale ne sont pas susceptibles de donner ouverture aux droits d'enregistrement et à la taxe de publicité foncière en raison des dispositions de l'article 1042 du CGI.

En revanche, les acquisitions faites pour leur propre compte par ces établissements ne bénéficient d'aucune mesure particulière et sont donc imposables dans les conditions de droit commun.

B. Les sociétés publiques locales, les sociétés publiques locales d'aménagement et les sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national

155

Sous réserve du I de l'article 257 du CGI, les acquisitions faites à l'amiable et à titre onéreux des immeubles domaniaux reconnus inutiles par le ministre de la défense et ayant bénéficié du dispositif prévu à l'article 67 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, d'une part, par des sociétés publiques locales créées en application de l'article L. 1531-1 du CGCT et, d'autre part, par des sociétés publiques locales d'aménagement créées en application de l'article L. 327-2 du C. urb.

ou par des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national créées en application de l'[article L. 327-3 du C. urb.](#), dès lors que ces sociétés agissent en tant que concessionnaires de l'opération d'aménagement, ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor public ([CGI, art. 1042, III](#)).

Les sociétés publiques locales, les sociétés publiques locales d'aménagement et les sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national revêtent la forme de sociétés anonymes régies par le livre II du code de commerce.

156

Les sociétés publiques locales sont créées par les collectivités territoriales et leurs groupements, qui en détiennent la totalité du capital, dans le cadre des compétences qui leur sont attribuées par la loi (CGCT, art. L. 1531-1).

Ces sociétés sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'[article L. 300-1 du C. urb.](#), des opérations de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général.

157

Les sociétés publiques locales d'aménagement sont créées par les collectivités territoriales et leurs groupements, qui en détiennent la totalité du capital, dans le cadre des compétences qui leur sont attribuées par la loi (C. urb., art. L. 327-2).

Ces sociétés sont compétentes pour réaliser toute opération ou action d'aménagement au sens du CGCT.

158

Les sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national sont créées par l'État, l'un de ses établissements publics d'aménagement ou l'un de ses établissements publics fonciers et d'aménagement, avec au moins une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ; la totalité du capital de ces sociétés est détenue par leurs membres (C. urb., art. L. 327-3).

Ces sociétés sont compétentes pour organiser, réaliser ou contrôler toute opération ou action d'aménagement au sens du CGCT relevant de la compétence de l'État ou de l'un de ses établissements publics mentionnés au premier alinéa ou de la compétence d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales actionnaire.

C. Mesures particulières d'exonération des acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements

1. Fusions et créations de communes nouvelles

160

Les transferts de biens, droits et obligations résultant de fusions ou de créations de communes nouvelles sont exonérés du droit d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière ainsi que de la contribution prévue à l'[article 879 du CGI \(CGI, art. 1042 A\)](#).

2. Transferts entre établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

170

Les transferts de biens, droits et obligations effectués entre établissements publics de coopération intercommunale sont exonérés du droit d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière ainsi que de la contribution prévue à l'[article 879 du CGI \(CGI, art. 1042 A\)](#).

a. Établissements concernés

180

Les transferts de biens, droits et obligations concernés doivent être effectués entre des établissements publics de coopération intercommunale.

Les établissements publics de coopération intercommunale bénéficiant de l'exonération prévue à l'[article 1042 A du CGI](#) sont :

- les syndicats de communes (à vocation simple ou à vocation multiple) ;
- les communautés de communes ;
- les communautés urbaines ;
- les communautés d'agglomération ;
- les métropoles ;
- les syndicats mixtes, lorsqu'ils comprennent exclusivement des structures communales ou intercommunales, mentionnés à l'[article L. 5711-1 du CGCT](#).

b. Opérations concernées

190

Il s'agit, notamment, des transferts résultant des substitutions :

- de communautés urbaines aux communes ou syndicats préexistants constitués en tout ou partie des communes qui les composent ([CGCT, art. L. 5215-22](#)) ;
- de communautés de communes à des syndicats de communes recouvrant les mêmes communes ([CGCT, art. L. 5214-21](#)) ;
- de communautés d'agglomération aux communes ou syndicats de communes préexistant constitués en tout ou partie des communes qui les composent ([CGCT, art. L. 5216-7](#)).

3. Transferts d'immeubles au profit des communautés urbaines

200

La communauté urbaine est un établissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave qui forment, à la date de sa création, un ensemble de plus de 250 000 habitants et qui s'associent au sein d'un espace de solidarité, pour élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire ([CGCT, art. L. 5215-1](#)).

L'article L. 5215-28 du CGCT prévoit que les immeubles et meubles faisant partie du domaine public des communes appartenant à l'agglomération sont affectés de plein droit à la communauté urbaine dès son institution, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice des compétences de la communauté. Le transfert définitif de propriété ainsi que les droits et obligations attachés aux biens transférés est opéré par accord amiable. À défaut d'accord amiable, un décret en Conseil d'État, pris après avis d'une commission dont la composition est fixée par arrêté du ministre de l'intérieur et qui comprend notamment des maires et des conseillers départementaux, procède au transfert définitif de propriété au plus tard un an après les transferts de compétence à la communauté urbaine.

Ces transferts ne donnent pas lieu à indemnité, droit, taxe, contribution prévue à l'article 879 du CGI ou honoraires (CGI, art. 1043).

4. Transferts d'immeubles entre établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre

210

L'article L. 5211-41 du CGCT prévoit que lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre exerce déjà, au lieu et place des communes qui le composent, les compétences fixées par le CGCT pour une autre catégorie d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, cet établissement peut se transformer, sous réserve qu'il remplisse les conditions de création, en établissement public de cette catégorie par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions requises pour la création de l'établissement public de coopération intercommunale.

L'ensemble des biens, droits et obligations de l'établissement public de coopération intercommunale transformé sont transférés au nouvel établissement public qui est substitué de plein droit à l'ancien établissement dans toutes les délibérations et tous les actes de ce dernier à la date de l'arrêté de transformation.

Ces transferts ne donnent lieu à aucune indemnité, droit, taxe, contribution prévue à l'article 879 du CGI ou honoraires (CGI, art. 1043).

5. Transferts de biens au profit des métropoles

220

La métropole est un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave au sein d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire afin d'en améliorer la cohésion et la compétitivité et de concourir à un développement durable et solidaire du territoire régional.

Elle valorise les fonctions économiques métropolitaines, ses réseaux de transport et ses ressources universitaires, de recherche et d'innovation, dans un esprit de coopération régionale et interrégionale et avec le souci d'un développement territorial équilibré (CGCT, art. L. 5217-1).

223

L'article L. 5217-2 du CGCT prévoit que l'État peut transférer à la métropole qui en fait la demande la propriété, l'aménagement, l'entretien et la gestion de grands équipements et infrastructures.

Les transferts sont autorisés par décret. Une convention conclue entre l'État et la métropole en précise les modalités.

Ces transferts sont effectués à titre gratuit et ne donnent lieu à aucune indemnité, droit, taxe, contribution prévue à l'article 879 du CGI ou honoraires (CGI, art. 1043).

226

L'article L. 5217-5 du CGCT prévoit que les biens et droits à caractère mobilier ou immobilier situés sur le territoire de la métropole et utilisés pour l'exercice des compétences transférées sont mis de plein droit à disposition de la métropole par les communes membres. Un procès-verbal établi contradictoirement précise la consistance et la situation juridique de ces biens et droits.

Les biens et droits en cause sont transférés dans le patrimoine de la métropole au plus tard un an après la date de la première réunion du conseil de la métropole.

Les biens et droits appartenant au patrimoine de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre transformé sont transférés à la métropole en pleine propriété. Lorsque les biens étaient mis, par les communes, à disposition de cet établissement public, le transfert de propriété est opéré entre la ou les communes concernées et la métropole.

A défaut d'accord amiable, un décret en Conseil d'État procède au transfert définitif de propriété. Il est pris après avis d'une commission dont la composition est fixée par arrêté du ministre chargé des collectivités territoriales et qui comprend des maires des communes concernées par un tel transfert, le président du conseil de la métropole et des présidents d'organe délibérant d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Ces transferts sont réalisés à titre gratuit et ne donnent lieu à aucune indemnité, droit, taxe, contribution prévue à l'article 879 du CGI ou honoraires (CGI, art. 1043).

6. Transferts de biens en pleine propriété au service départemental d'incendie et de secours

230

Il existe dans chaque département un établissement public dénommé « service départemental d'incendie et de secours » qui comporte un corps départemental de sapeurs-pompiers, composé dans les conditions prévues à l'article L. 1424-5 du CGCT et organisé en centres d'incendie et de secours.

L'article L. 1424-19 du CGCT prévoit que, indépendamment de la convention de mise à disposition prévue à l'article L. 1424-17 du CGCT, le transfert au service départemental d'incendie et de secours des biens affectés par les communes, les établissements publics de coopération intercommunale ou le département, au fonctionnement des services d'incendie et de secours, peut, à toute époque, avoir lieu en pleine propriété. Une convention fixe les modalités de ce transfert qui ne donne pas lieu à la perception de droit, taxe ou honoraires.

7. Acquisitions d'immeubles par l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais

240

L'article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a créé un établissement public régional à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé Établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais (EPINORPA).

Cet établissement public, rattaché à la région Nord-Pas-de-Calais, a pour objet, sur l'ensemble du territoire régional, d'acquérir et gérer, directement ou indirectement, les immeubles à usage locatif social détenus par des sociétés à participation majoritaire de Charbonnages de France dans le respect, notamment, des droits statutaires des mineurs et de leurs ayants droit. L'établissement public peut prendre toutes participations dans les sociétés précitées.

Les opérations d'acquisition et de prise de participation visées ci-dessus sont exonérées de droit de timbre, de droit d'enregistrement et de taxe de publicité foncière.