RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Extrait du
# Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DG-20-20-30-20120912
Date de publication : 12/09/2012

# ENR – Dispositions générales – Règles d'exigibilité de l'impôt – Actes et conventions passibles des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière – Obligations spécifiques

**Positionnement du document dans le plan :**

ENR - Enregistrement
Dispositions générales
Titre 2 : Règles d'exigibilité de l'impôt
Chapitre 2 : Actes et conventions passibles des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière
Section 3 : Obligations spécifiques

**Sommaire :**

I. Affirmation de sincérité
A. Immeubles, fonds de commerce, droit à un bail ou promesse de bail
B. Déclaration de succession
II. Obligations propres aux actes notariés : lecture des actes
A. Sanctions pénales
B. Sanctions fiscales et autres sanctions

**1**

Tant dans les actes ou déclarations ayant pour objet soit une vente d'immeuble, cession de fonds de commerce ou du droit au bail ou d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou un échange ou partage comprenant un immeuble ou un fonds de commerce que dans toute déclaration de succession, les parties sont tenues de souscrire une affirmation de sincérité.

**10**

Le notaire qui reçoit certains actes est tenu d'informer les parties de l'existence de sanctions.

## I. Affirmation de sincérité

### A. Immeubles, fonds de commerce, droit à un bail ou promesse de bail

**20**

En vertu des dispositions de l'article 850 du code général des impôts (CGI), dans tout acte ou déclaration ayant pour objet, soit une vente d'immeubles, soit une cession de fonds de commerce ou du droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, soit un échange ou un partage comprenant des immeubles ou un fonds de commerce, les vendeurs, acquéreurs, échangistes, copartageants, leurs tuteurs ou administrateurs légaux sont tenus de terminer l'acte ou la déclaration par une mention ainsi conçue : « Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du CGI que le présent acte (ou la présente déclaration) exprime l'intégralité du prix ou de la soulte convenue ».

Ce texte a pour objet :

- d'obliger les contribuables à affirmer d'une manière expresse et précise la sincérité des énonciations servant de base à la liquidation de l'impôt ;

- de punir des peines correctionnelles de l'article 1837 du CGI, ceux qui auront formulé frauduleusement les affirmations prescrites, étant observé que l'infraction est consommée du seul fait que le signataire avait connaissance du prix réel.

**30**

Les sanctions pénales applicables sont étudiées dans la série Contrôle fiscal (BOI-CF).

Ces sanctions pénales se cumulent avec les pénalités fiscales prévues en cas d'omission ou de dissimulation.

**40**

Les modalités d'application de ces pénalités sont exposées dans la série Contrôle fiscal (BOI-CF).

L'affirmation de sincérité doit être souscrite, pour les actes de partage ou d'échange, alors même qu'aucune soulte n'aurait été convenue.

**50**

Aux actes nommément désignés par l'article 850 du CGI, il y a lieu d'assimiler ceux qui, du point de vue fiscal, sont soumis au même régime, tels que :

- les cessions de droits successifs et les licitations ;

- les apports à titre onéreux faits à une société ou les apports purs et simples, notamment d'immeubles, faits par une personne non passible de l'impôt sur les sociétés à une personne morale passible de cet impôt ;

- les cessions de parts sociales dans les trois ans de l'apport ou les cessions de droits sociaux dans les sociétés transparentes ou les cessions de droits sociaux visés à l'article 727-I-3° du CGI ;

- les actes de vente sous condition suspensive ou résolutoire, et les promesses synallagmatiques de vente ;

- les actes portant mutation de biens meubles et immeubles.

**60**

L'affirmation de sincérité peut être imprimée ou dactylographiée, mais elle doit toujours figurer à la fin de l'acte, quelle que soit la forme de celui-ci (acte sous seing privé ou notarié).

L'affirmation de sincérité doit être signée par chacune des parties.

Les mandataires désignés pour souscrire les déclarations de mutations verbales n'ont pas à formuler l'affirmation de sincérité.

En revanche, dans les actes de vente, échange ou partage, le mandataire est tenu de souscrire la mention.

**70**

À défaut des affirmations requises, le comptable de la DGFIP doit refuser l'enregistrement de l'acte. De même, pour les actes soumis à la formalité unique, le conservateur doit refuser le dépôt.

**80**

Toutefois, dans le cas de mutation verbale, si le déclarant affirme ne savoir ou ne pouvoir signer, le comptable de la DGFIP lui donne lecture de la mention de sincérité et de l'article 1837 du CGI et certifie au pied de la déclaration que cette formalité a été accomplie et que le déclarant affirme l'exactitude complète de sa déclaration.

**90**

Les comptables de la DGFIP et les conservateurs des hypothèques sont autorisés à enregistrer les actes sous seing privé non revêtus de la mention d'affirmation de sincérité, lorsque les parties justifient qu'elles se trouvent dans l'impossibilité absolue de satisfaire au vœu de la loi (invalidité physique ou intellectuelle de l'un ou l'autre des contractants, désaccord entre eux). Ils en font mention sur le registre des formalités.

## B. Déclaration de succession

**100**

Toute déclaration de mutation par décès, souscrite par les héritiers, donataires et légataires, leurs tuteurs, curateurs ou administrateurs légaux, est terminée par une mention ainsi conçue : « Le déclarant affirme sincère et véritable la présente déclaration ; il affirme, en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du CGI que cette déclaration comprend l'argent comptant, les créances et toutes autres valeurs mobilières françaises ou étrangères qui, à sa connaissance, appartenaient au défunt soit en totalité, soit en partie. » (CGI, art. 802).

**110**

L'affirmation de sincérité peut être soit écrite de la main du déclarant, soit dactylographiée, soit apposée à l'aide d'un cachet.

**120**

Lorsque le déclarant affirme ne savoir ou ne pouvoir signer, le comptable de la DGFIP lui donne lecture de la mention prescrite au paragraphe qui précède, ainsi que de l'article 1837 du CGI, l'article L 230 du livre des procédures fiscales (LPF) et l'article L 231 du LPF, relatifs à l'exercice des poursuites pénales en cas d'affirmation frauduleuse. Il certifie au pied de la déclaration que cette formalité a été accomplie et que le déclarant a affirmé l'exactitude complète de sa déclaration.

**130**

Il doit y avoir autant de mentions que de déclarants.

Lorsqu'une succession échue à plusieurs héritiers solidaires est déclarée par un seul d'entre eux, celui-là seul est tenu d'écrire la mention d'affirmation de sincérité.

Le légataire particulier n'est pas tenu de souscrire l'affirmation de sincérité.

**140**

Les déclarants doivent également mentionner le nombre de pages de leur déclaration ainsi que le nombre de mots rayés nuls.

**150**

Si le déclarant ne formule pas l'affirmation, le comptable de la DGFIP doit refuser d'enregistrer la déclaration.

**160**

Lorsque la déclaration est passée par un mandataire, celui-ci n'a pas à formuler, soit en son nom, soit au nom de son mandant, l'affirmation de sincérité.

De son côté, le mandant n'est pas tenu de souscrire l'affirmation dans la procuration qu'il donne.

**170**

Si la partie souscrivant une déclaration avant l'expiration du délai légal prétend que cette déclaration est partielle et sera complétée en temps utile, il n'y a pas lieu de lui faire souscrire immédiatement l'affirmation de sincérité.

Mais pour justifier l'absence d'affirmation, la déclaration doit être terminée par une mention constatant expressément son caractère partiel, et apposée de la main du déclarant ou par le receveur, après lecture faite au déclarant, si ce dernier affirme ne savoir ou ne pouvoir signer.

# II. Obligations propres aux actes notariés : lecture des actes

## A. Sanctions pénales

**180**

Le notaire qui reçoit un acte de vente, d'échange ou de partage est tenu d'informer les parties de l'existence des sanctions édictées par l'article 850 du CGI et l'article 1837 du CGI.

Mention expresse de cette information est faite dans l'acte (CGI, art. 863).

Le notaire n'est pas tenu, pour certaines catégories d'actes, de lire intégralement aux parties les diverses dispositions légales qui édictent les sanctions applicables aux dissimulations de prix. Il doit seulement informer les parties de l'existence des sanctions qu'elles contiennent. La forme et l'étendue de cette information, qui peut être écrite ou verbale, sont laissées à l'entière discrétion du notaire.

> **Remarque :** Il s'agit des actes ou déclarations ayant pour objet, soit une vente d'immeuble, soit une cession de fonds de commerce ou de droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, soit un échange ou un partage comprenant des immeubles ou un fonds de commerce.

Une mention de l'exécution de cette formalité doit être insérée dans le corps de l'acte (§ 220).

**190**

Les sanctions pénales applicables sont étudiées dans la série Contrôle fiscal (BOI-CF).

## B. Sanctions fiscales et autres sanctions

**200**

Le notaire qui reçoit un traité de cession d'un office ministériel ou un acte de vente, d'échange ou de partage ou un acte de cession de droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, est tenu d'informer les parties de l'existence des sanctions édictées au 5 du V de l'article 1754 du CGI, aux articles 1729 du CGI et 1840 B du CGI et à l'article 1321-1 du code civil, de faire mention de cette information dans l'acte et d'y affirmer qu'à sa connaissance cet acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix ou de la soulte.

**210**

Cette disposition ne s'applique pas aux adjudications publiques (CGI, art. 864).

L'article 864 du CGI n'est applicable qu'aux ventes, échanges et partages comprenant des immeubles, un fonds de commerce ou une clientèle à l'exclusion des ventes, échanges et partages purement mobiliers.

**220**

L'exécution des obligations prévues tant par ces dispositions que celles de l'article 850 du CGI peut être attestée par la formule suivante :

« Les parties attestent que le présent acte exprime l'intégralité du prix ou de la soulte, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ».

Pour les actes à plusieurs dates, une seule mention de lecture suffit.

La lecture doit être faite à toutes les parties.


ISSN : 2262-1954
Exporté le : 16/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1999-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-DG-20-20-30-20120912