RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-PTG-20-10-20130129
Date de publication : 29/01/2013

ENR – Partages et opérations assimilées - Licitation de biens dépendant d'une succession, d'une communauté conjugale ou d'une indivision

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement
Partages et opérations assimilées
Titre 2 : Licitations
Chapitre 1 : Licitations de biens dépendant d'une succession, d'une communauté ou d'une indivision…

Sommaire :

I. Conditions d'application
A. Origine des biens objets de la licitation
B. Qualité des adjudicataires
II. Assiette et liquidation
III. Cas particuliers de licitations
A. Licitations portant sur des immeubles ruraux loués à l'acquéreur
B. Licitations portant sur des droits en usufruit ou en nue-propriété
C. Licitations de biens dépendant d'une succession comprenant des immeubles situés en Corse
IV. Influence d'un partage ultérieur
V. Promesse d'attribution

.

1

Les licitations de biens mobiliers ou immobiliers dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale, lorsqu'elles interviennent au profit des membres originaires de l'indivision, de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux, sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement à un taux spécifique conformément aux dispositions du II de l'article 750 du code général des impôts (CGI).

Il en est de même des licitations portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage et de celles portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité (PACS) ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage.

Le droit ou la taxe prévu au II de l'article 750 du CGI précité est perçu au profit de l'État.

I. Conditions d'application

10

L'application d'une taxation au taux prévu par le II de l'article 750 du CGI aux licitations est soumise à la réunion de deux conditions, identiques à celles applicables aux partages de succession, de communauté conjugale, ou des autres indivisions visées au § 1, tenant l'une à l'origine des biens et l'autre à la qualité des adjudicataires.

A. Origine des biens objets de la licitation

20

Les biens licités doivent dépendre d'une succession ou d'une communauté conjugale quelle que soit la cause de sa dissolution.

Ils peuvent dépendre à la fois d'une communauté et d'une succession, voire provenir d'attributions indivises faites dans un partage d'ascendants.

Il a paru également possible d'admettre l'application de ce régime fiscal aux licitations de biens dépendant de sociétés d'acquêts accessoires à un régime de séparation de biens ou à un régime dotal.

De même, il a été admis de faire bénéficier de ce régime fiscal les biens acquis en remploi de biens provenant d'une communauté conjugale ou d'une succession, toutes les autres conditions étant supposées remplies et sous réserve qu'il soit justifié du remploi.

30

Le II de l'article 750 du CGI prévoit également qu'il s'applique aux licitations de biens indivis :

- issus d'une donation-partage ;

- acquis par des époux avant ou pendant le mariage et ce, quel que soit le régime matrimonial ;

- par des partenaires liés par un PACS et ce, que l'acquisition du bien partagé ait eu lieu avant la conclusion du pacte ou pendant celui-ci.

B. Qualité des adjudicataires

40

Le régime fiscal de faveur ne s'applique qu'aux licitations tranchées au profit des membres originaires de l'indivision, leur conjoint, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux.

II. Assiette et liquidation

50

Dès lors que les deux conditions susvisées sont réunies, les licitations sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux prévu par le II de l'article 750 du CGI, à l'exclusion de toute taxe ou droit afférent aux mutations à titre onéreux.

La taxation au taux prévu par le II de l'article 750 du CGI s'applique même lorsqu'il s'agit de licitations amiables de biens dont la vente serait exonérée du droit proportionnel d'enregistrement, c'est-à-dire

de biens autres que des immeubles ou des fonds de commerce, clientèles, droits au bail d'immeubles et droits sociaux.

Remarque : Les licitations entrant dans le champ d'application du II de l'article 750 du CGI ne constituent pas des mutations à titre onéreux et ne sont pas soumises à TVA. En conséquence, elles supportent uniquement le droit ou la taxe au taux prévu par le II de l'article 750 du CGI.

60

La taxe ou le droit sont, en principe, liquidés sur les parts acquises, c'est-à-dire sur le prix stipulé augmenté des charges, déduction faite de la part de l'adjudicataire dans le bien adjugé à son profit.

Toutefois, le deuxième alinéa du II de l'article 750 du CGI prévoit qu'en ce qui concerne les licitations faisant cesser l'indivision, la taxe ou le droit est liquidé sur la valeur des biens sans soustraction de la part de l'acquéreur. Cette règle s'applique notamment lorsque la licitation d'un bien est faite au profit d'un seul colicitant.

Par analogie avec les règles gouvernant les partages, le droit ou la taxe au taux prévu au II de l'article 750 du CGI est perçu sur l'actif net, c'est-à-dire sur la valeur des biens, déduction faite du passif (BOI-PTG-10-10 au III-B-3).

Lorsque la cessation de l'indivision a été précédée de plusieurs licitations au profit d'un ou des colicitants, le droit ou la taxe est liquidé sur le montant de l'actif net partagé, déduction faite du prix de la ou des licitations qui auront déjà supporté le même droit.

III. Cas particuliers de licitations

A. Licitations portant sur des immeubles ruraux loués à l'acquéreur

70

Lorsque la licitation porte sur des immeubles ruraux et si elle est faite au profit d'un colicitant fermier qui remplit les conditions pour bénéficier du régime prévu par le D de l’article 1594 F quinquies du CGI, c'est le taux le plus favorable prévu à cet article qui est applicable au prix de l'adjudication en lieu et place de la taxation prévue au II de l'article 750 du CGI. Bien entendu, l'application de cette mesure suppose que l'engagement prévu par le texte précité soit pris par le débiteur du prix (BOI-PTG-10-20 au II-B-1-b-2°).

B. Licitations portant sur des droits en usufruit ou en nue-propriété

80

Bien qu'il n'existe pas d'indivision entre l'usufruitier et le nu-propriétaire d'un même bien, une interprétation libérale de l’administration a permis d'accorder le bénéfice du régime de faveur aux licitations de biens en usufruit ou en nue-propriété au profit d'héritiers, de légataires ou de donataires nu-propriétaires ou usufruitiers des mêmes biens (BOI-ENR-PTG-10-10 au II-B-2).

C. Licitations de biens dépendant d'une succession comprenant des immeubles situés en Corse

90

Afin de faciliter le règlement des indivisions successorales comportant des biens immobiliers situés en Corse, l'article 750 bis A du CGI prévoit une exonération temporaire de l'impôt de licitation à hauteur de la valeur des immeubles situés en Corse, sur les actes établis entre le 1er janvier 1986 et le 31 décembre 2014 constatant une licitation de biens héréditaires, à condition que celle-ci intervienne uniquement entre les membres originaires de l'indivision, de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou plusieurs d'entre eux.

L'exonération est applicable quel que soit le lieu du décès et du domicile tant du défunt que des parties à l'acte. Elle est limitée à la valeur des biens immobiliers situés en Corse.

L'impôt de licitation demeure exigible sur les autres biens licités.

L'exonération de cet impôt s'applique sous réserve que l'acte constatant la licitation soit authentique et précise les références du texte prévoyant l'exonération (article 750 bis A du CGI).

IV. Influence d'un partage ultérieur

100

Quand un partage définitif et obligatoire pour toutes les parties, dans lequel figure le prix d'une licitation tranchée au profit d'un colicitant, est effectué postérieurement à cette licitation, celle-ci constitue seulement un élément du partage avec lequel elle se confond.

Lorsque le régime de faveur est applicable, seule une taxation au taux prévu à l'article 746 du CGI est due sur le partage, quelles que soient les modalités d'attribution du prix. L'imposition proportionnelle est liquidée sur le montant de l'actif net partagé, déduction faite du prix de la licitation qui a déjà supporté un droit ou une taxe au même taux.

V. Promesse d'attribution

110

On appelle « promesse d'attribution » une clause insérée dans le cahier des charges d'une licitation et stipulant que le fait pour le colicitant d'être déclaré adjudicataire vaudrait, de la part des autres, promesse de lui consentir et, de sa part, promesse d'accepter l'attribution, dans le partage définitif, des biens adjugés pour le montant de son prix.

120

Quoique cette clause soit sans effet à l'égard des tiers, l'administration admet qu'elle confère à la licitation le caractère d'un partage partiel. Ainsi, l'impôt de partage est immédiatement exigible sur le montant de la dernière enchère.

Quant à la perception à opérer sur le partage définitif qui fait suite à une licitation avec promesse d'attribution, elle s'effectue sur le montant de l'actif net partagé, déduction faite du prix d'adjudication qui a déjà supporté un droit ou une taxe au même taux.

Dans le cas de non-attribution intégrale du prix d'adjudication au colicitant acquéreur, toute perception de l'impôt de mutation à titre onéreux est exclue, dès lors que les conditions prévues par l'article 748 du CGI sont remplies.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 06/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2034-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-20-10-20130129