RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-JOMI-20-12/09/2012
Date de publication : 12/09/2012

ENR – Mutations de jouissance à titre onéreux - Baux de meubles

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement
Mutation de jouissance à titre onéreux de meubles ou d'immeubles
Titre 2 : Baux de meubles

Sommaire :

I. Baux de meubles autres que les fonds de commerce
II. Baux de fonds de commerce
A. Baux de fonds de commerce à durée limitée
B. Baux de fonds de commerce à vie ou à durée illimitée

1

Les mutations de jouissance de biens meubles étant assujetties à des régimes différents selon la nature des biens loués, il convient d'examiner successivement les règles applicables aux baux de meubles autres que les fonds de commerce, et celles qui régissent les locations de fonds de commerce.

I. Baux de meubles autres que les fonds de commerce

10

Les baux de meubles autres que les fonds de commerce et les droits de pêche et de chasse ne sont pas assujettis à la formalité de l'enregistrement .

20

S'ils revêtent la forme notariée, ils supportent le droit fixe prévu à l'article 680 du code général des impôts (CGI) payé sur état. Le même droit est exigible en cas de présentation volontaire à la formalité d'un acte sous seing privé relatant une telle convention.

Présentent un caractère mobilier :

- les locations de voitures sans chauffeur ;

- les contrats d'enlèvement des boues et immondices ;

- les traités de gérance de débits de tabac ;

- le bail à nourriture de personnes : contrat par lequel une personne s'engage à nourrir et entretenir une ou plusieurs personnes ;

- le bail à nourriture d'animaux ;

- le bail à cheptel simple : contrat par lequel on donne à un autre des bestiaux à garder, à nourrir et à soigner, à condition que le preneur profite de la moitié du croît et qu'il supporte la moitié de la perte (Code civ., art. 1804).

30

Cependant, certaines catégories de baux à cheptel présentent le caractère de baux mixtes d'immeubles et de meubles. Dans la mesure où iIls relèvent du régime des baux d'immeubles, ils sont soumis aux règles énoncés dans le document **E**NR-JOMI-10..

Il en est ainsi :

- du cheptel donné au fermier ou cheptel de fer, par lequel le propriétaire d'une exploitation rurale la donne à ferme, à charge qu'à l'expiration du bail, le fermier laisse un même fonds de bétail que celui qu'il a reçu (article 1821 du code civil) ;

- du cheptel donné au colon partiaire convention qui s'analyse comme le contrat précédent.

Si le cheptel est immeuble par destination, le bail a, pour le tout, un caractère immobilier.

40

Tous les profits du cheptel appartiennent au fermier pendant la durée de son bail, s'il n'y a convention contraire (article 1823 du code civil).

50

Pour sa part, le bail à nourriture de personne se présente parfois comme une obligation corrélative à un autre contrat passible d'un droit proportionnel. Il peut s'agir de la vente d'un immeuble par exemple. Les droits et taxes afférents à la mutation de propriété doivent alors être recouvrés dans les conditions habituelles.

II. Baux de fonds de commerce

A. Baux de fonds de commerce à durée limitée

60

Les actes constatant mutation de jouissance à durée limitée de fonds de commerce, quelle que soit la durée, sont dispensés de la formalité de l'enregistrement. Cette dispense de formalité s'applique quel que soit le montant du loyer annuel, et quelle que soit la forme de l'acte.

70

La présentation volontaire à la formalité de l'enregistrement des actes constatant des baux et sous-baux à durée limitée de fonds de commerce donne lieu à la perception du droit fixe prévu à l'article 739 du code général des impôts.

80

La présentation à la formalité des cessions, subrogations, rétrocessions et résiliations de baux à durée limitée de biens de toute nature donne lieu à la perception du droit fixe prévu à l'article 738 du CGI..

B. Baux de fonds de commerce à vie ou à durée illimitée

90

Conformément aux dispositions de l'article 744 du CGI, les baux à vie ou à durée illimitée de fonds de commerce sont soumis aux mêmes impositions que les ventes des mêmes biens.

100

Les règles d'assiette et de liquidation des droits exposées pour les baux d'immeubles à durée illimitée (cf. ENR-JOMI-10 II-B-2) sont également valables en ce qui concerne les baux de fonds de commerce de cette nature.

110

Les actes de l'espèce sont soumis à la formalité de l'enregistrement dans les mêmes conditions que les ventes de fonds de commerce.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 28/03/2024
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/261-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-JOMI-20-20120912