

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-20-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

ENR – Mutation de propriété à titre onéreux d'immeubles – Régime d'échanges d'un immeuble contre un meuble

Positionnement du document dans le plan :

[ENR - Enregistrement](#)

[Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles](#)

[Titre 2 : Échanges](#)

[Chapitre 2 : Régime d'échange d'un immeuble contre un meuble](#)

1

L'échange d'un immeuble contre un meuble n'est pas spécialement tarifé par la loi fiscale.

10

Par suite, ces échanges doivent être soumis au régime de droit commun des mutations à titre onéreux.

20

Toutefois, les règles relatives à la taxation des ventes doivent être combinées avec le principe général édicté par l'[article 670 du CGI](#) selon lequel, lorsqu'un acte renferme deux dispositions tarifées différemment mais qui, à raison de leur corrélation, ne sont pas de nature à donner ouverture à la pluralité des droits, la disposition qui sert de base à la perception est celle qui donne lieu au tarif le plus élevé (théorie des dispositions dépendantes et indépendantes, cf. [BOI-ENR-DG-20-20-60](#)).

30

Conformément à ces dispositions et dès lors que l'obligation de transférer chacun des biens trouve sa cause dans l'obligation de transférer l'autre bien, un seul impôt de mutation est exigible.

40

Le régime fiscal applicable à ces échanges est le suivant :

- si les biens sont des biens soumis, en cas de vente, à des droits de même nature, il y a lieu de percevoir le droit dont le taux est le plus élevé (CGI, art. 670). Le bien auquel s'applique ce taux est réputé être l'objet transmis, tandis que l'autre bien est considéré comme faisant fonction de prix ;

- si les biens échangés sont des biens soumis, en cas de vente, à des droits de nature différente, il convient de taxer la transmission, qui doit être considérée comme principale, c'est-à-dire la disposition dont l'objet est le plus important d'après la nature de l'acte et le but poursuivi par les parties . Ainsi, l'échange d'un immeuble contre un meuble corporel ou une créance donne lieu à la perception du droit de vente d'immeuble.

50

Lorsque l'échange comporte une soulte, les règles exposées aux § 1 et suivants ne sont appliquées que dans la mesure où il y a échange, c'est-à-dire à concurrence de la valeur du lot le plus faible. La soulte est taxée comme le prix de vente du lot le plus fort sur lequel elle s'impute. Si ce lot est composé de biens dont la vente est passible de tarifs différents, il y a lieu de répartir la soulte proportionnellement à la valeur de chacun de ces biens et d'appliquer le régime fiscal prévu pour la vente de chacun d'eux.