

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DG-40-20-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

ENR – Dispositions générales – Modalités d'exécution de la formalité fusionnée

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Dispositions générales

Titre 4 : Exécution de la formalité

Chapitre 2 : La formalité fusionnée de publicité foncière et d'enregistrement

Section 2 : Exécution de la formalité fusionnée

Sous-section 2 : Modalités d'exécution de la formalité fusionnée

Sommaire :

I. Transmission et réception des pièces

A. Transmission des pièces à la conservation

B. Réception des pièces

II. Refus de dépôt

A. Causes de refus de dépôt

1. Causes de refus déjà prévues en matière de publicité foncière et, le cas échéant, d'enregistrement

2. Causes de refus spéciales à la formalité fusionnée

B. Conséquences du refus du dépôt

1. Règles générales

2. Cas des actes concernant des immeubles non situés dans le ressort d'une même conservation

III. Assiette et liquidation des droits, taxes et salaires

A. Règles générales

B. Règles spéciales

1. Actes concernant des mutations donnant ouverture à la TVA

2. Actes concernant des immeubles non situés dans le ressort d'une même conservation

IV. Recouvrement et mention d'exécution de la formalité

A. Recouvrement des droits

B. Mention d'exécution de la formalité

V. Le rejet de la formalité de publicité foncière

A. Causes de rejet

B. Conséquences du rejet

VI. Restitution ou renvoi des pièces

1

Les modalités d'exécution de la formalité fusionnée sont fixées par les [articles 253, 254, 255, 256, 257, 258 et 259 de l'annexe III au code général des impôts \(CGI\)](#).

I. Transmission et réception des pièces

A. Transmission des pièces à la conservation

10

Pour la transmission des pièces à la conservation, les requérants peuvent choisir entre les deux procédures suivantes ([CGI, ann. III, art. 256](#)) :

- remise à la conservation des documents à publier et des pièces qui doivent y être annexées ;
- transmission directe de ces documents et pièces, par voie postale.

20

Cette transmission peut être faite par pli ordinaire ou recommandé.

L'utilisation du pli recommandé est toutefois conseillée lorsqu'il s'agit d'actes pour lesquels le délai légal d'exécution de la formalité mentionné à l'article 647 du CGI est sur le point d'expirer.

Il est admis, dans cette hypothèse, que la date d'expédition du pli recommandé est seule retenue pour apprécier si la formalité est ou non exécutée hors délai..

B. Réception des pièces

30

Sur demande du requérant, résultant de la simple production du bordereau d'envoi en double exemplaire, un accusé de réception lui est adressé.

Il est constitué par le second exemplaire du bordereau, complété uniquement de la date de réception et du cachet de la conservation.

Le renvoi de ce document ne préjuge en rien la régularité des pièces déposées et, en particulier, ne s'oppose pas à la notification ultérieure d'un refus ou d'un rejet.

40

Par ailleurs, le conservateur ne saurait être tenu pour responsable du non-acheminement de l'accusé de réception par les services postaux en raison de l'inexactitude ou de l'illisibilité de l'adresse, dès lors que celle-ci est indiquée par le déposant lui-même dans le cadre prévu à cet effet.

II. Refus de dépôt

50

Le refus de dépôt sanctionne les irrégularités graves lors de la présentation de l'acte à la formalité.

A. Causes de refus de dépôt

60

Les causes de refus de dépôt sont déterminées par l'[article 257 de l'ann. III au CGI](#).

1. Causes de refus déjà prévues en matière de publicité foncière et, le cas échéant, d'enregistrement

70

Les causes de refus prévues en matière d'enregistrement ont déjà été commentées ci-avant [BOI-ENR-DG-40-10-20-30](#).

80

En ce qui concerne la publicité foncière, le dépôt est refusé en application du [2 de l'article 34 du décret du 4 janvier 1955](#) modifié :

- si l'expédition qui doit être conservée au bureau des hypothèques ne comporte pas la mention de la certification de l'identité des parties ou si cette mention est irrégulière, c'est-à-dire en cas d'omission d'éléments essentiels d'identification des parties ;
- si les immeubles ne sont pas individuellement désignés, c'est-à-dire en cas d'omission d'éléments essentiels de la désignation des immeubles ;
- en cas d'inobservation des prescriptions des [articles 67-3, 68-1 et 76-1 du décret du 14 octobre 1955](#), relatifs à la forme des documents déposés pour l'accomplissement de la formalité, observation faite que, dans l'hypothèse où les immeubles ne sont pas situés exclusivement dans le ressort d'un bureau des hypothèques, l'un des deux documents déposés pour requérir la formalité unique consiste obligatoirement en une expédition intégrale ;
- en cas de défaut de remise de l'extrait cadastral modèle n° 1 ou du document d'arpentage visés au [cinquième alinéa de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955](#) modifié ;
- en cas de non-production de la partie normalisée de l'acte.

90

Constituent également des causes de refus, étant observé que la liste ci-après ne peut être considérée comme limitative :

- la réquisition de la formalité de publicité foncière pour un acte qui n'y est pas assujéti ou pour un immeuble situé hors du ressort de la conservation des hypothèques ;
- le défaut de remise d'un extrait modèle n° 2, s'il y a lieu ([décret du 14 octobre 1955, art. 47](#)) ;
- l'absence soit de référence de la formalité donnée au titre du disposant ou dernier titulaire du droit ou à l'attestation notariée de transmission par décès à son profit, soit de déclaration que ce titre ou cette transmission est antérieure au 1^{er} janvier 1956, soit de mention que le droit du disposant ou dernier titulaire a été acquis sans titre ou que le droit de propriété s'est trouvé consolidé par le décès de l'usufruitier ([décret du 14 octobre 1955, art. 32, art. 33, art. 34, art. 35, art. 36, art. 37 et art. 51](#)) ;
- le défaut de remise d'un nouvel extrait modèle n° 1 ou de l'avis du conservateur ou du service du cadastre, pour les actes rectificatifs prévus aux [articles 23 et 24 du décret du 14 octobre 1955](#) ([décret du 14 octobre 1955, art. 23.3, deuxième alinéa ; art. 24, cinquième alinéa](#)) ;
- le défaut d'authenticité de l'acte ([CGI, art. 660 ; décret du 4 janvier 1955 modifié, art. 4, premier alinéa ; décret du 14 octobre 1955, art. 68-2](#)) ;
- le défaut de publication d'un état descriptif de division ou d'un document en tenant lieu avant la réquisition d'une formalité portant sur une fraction d'immeuble ([décret du 14 octobre 1955, art. 71-E-1](#)) ;
- l'absence de déclaration estimative pour la perception des droits et des salaires ([CGI, art. 851 et CGI, ann. III, art. 296, premier alinéa](#)) ;
- le défaut d'avance des droits ([CGI, art. 1701](#)) ou des salaires ([CGI, art. 880 et CGI, ann. III, art. 285, troisième alinéa](#)) ;
- le défaut de visa du directeur départemental des finances publiques lorsqu'il s'agit d'opérations soumises au contrôle des opérations immobilières (loi de finances rectificative n° 69-1160 du 24 décembre 1969, art. 18 ; décret n° 69-825 du 28 août 1969 et [code du domaine de l'État, art. R 20](#)).

100

Par ailleurs, le refus du dépôt pour défaut de visa du directeur départemental des finances publiques lorsqu'il s'agit d'opérations soumises au contrôle des opérations immobilières, appelle les précisions suivantes dès lors que le visa ne peut pas, en matière de formalité unique, être apposé sur la minute de l'acte.

Pour les actes soumis à cette dernière formalité, le visa est donné dans les conditions suivantes :

- le rédacteur de l'acte établit, en double exemplaire, une fiche de visa n° 7320 ou, par mesure de simplification, une copie, également en double exemplaire, du projet d'extrait d'acte n° 2651-1 ([C.E.R.F.A n°: 13854*01](#)) ou 2651-2 ([C.E.R.F.A n°: 13854*01](#)), complétée par le texte intégral de l'avis de la commission ou de la décision de passer outre prise par l'autorité compétente ;
- les deux exemplaires de la fiche, ou de l'extrait d'acte qui la remplace, sont adressés par le rédacteur au directeur départemental des finances publiques du lieu de la situation des biens ;
- l'un des exemplaires, revêtu de la décision du directeur départemental des finances publiques, est renvoyé au rédacteur pour être annexé à la minute de l'acte et reproduit dans les expéditions

destinées à l'accomplissement de la formalité unique. Le rédacteur est ainsi assuré de la régularité de son acte ou, au contraire, informé des motifs qui s'opposent au visa ;

- l'autre exemplaire, également revêtu de cette décision est transmis au conservateur sous bulletin n° 712.

Remarque : lorsque plusieurs conservations sont compétentes, cette transmission est faite à chacune d'elles, le cas échéant, au moyen de copies ou de photocopies.

Lors de l'exécution de la formalité unique, il appartient au conservateur :

- de s'assurer que les expéditions déposées contiennent bien la reproduction de la fiche n° 7320 (ou de l'extrait d'acte en tenant lieu) et de la décision de visa du directeur départemental des finances publiques lorsqu'il s'agit d'un acte pour lequel cette formalité est exigée, étant observé qu'elle est inutile pour les actes reçus par le domaine ;

- de vérifier la concordance des clauses de l'acte et de ses annexes avec celles de la fiche ou de l'extrait d'acte qui la remplace ;

- de porter sur la fiche de visa (ou l'extrait) reçue de la direction les références à la formalité de publicité et de renvoyer ce document ainsi complété au directeur départemental des finances publiques qui a donné le visa.

2. Causes de refus spéciales à la formalité fusionnée

110

L'article 860 du CGI prescrit le dépôt, avec chaque acte soumis à la formalité unique, d'un extrait d'acte en double exemplaire, complété par une liquidation détaillée des droits exigibles.

Il comprend, le cas échéant, les mentions prévues au III de l'article 150 VG du CGI et audeuxième alinéa du V de l'article 1605 nonies du CGI (CGI ann. III art. 331K ter) et au deuxième alinéa du IV de l'article 1529 du CGI (CGI, ann. III, art. 255).

Ainsi, la formalité est refusée :

- à défaut de production de la partie normalisée, ou si celle-ci ne figure pas au début de l'acte ou n'est pas terminée par une mention de clôture. Il en est de même si le certificat de conformité ne mentionne pas le nombre de pages de la partie normalisée ;

- en cas d'absence de l'extrait ou s'il apparaît, entre l'extrait déposé et le document à publier, une discordance faisant obstacle à la détermination de l'assiette ou au contrôle de l'impôt (CGI, art. 860, troisième alinéa) ;

Remarque : En cas d'acte mixte, l'extrait analytique doit contenir les indications concernant à la fois les clauses immobilières et mobilières de l'acte. Si, dans l'extrait d'acte, ne figurent pas les dispositions relatives aux clauses mobilières, le refus du dépôt doit être prononcé.

- en cas d'absence de projet de liquidation détaillée des droits (CGI, ann. III, art. 255 et CGI, ann. III, art. 257).

120

La discordance étant une cause de refus, le rapprochement de l'acte et de l'extrait doit être fait avant l'acceptation du dépôt, sauf à faire preuve d'une certaine largeur de vue à cette occasion. En particulier, s'il s'agit de discordances sans incidence au regard de la publicité foncière et de peu d'importance, les rectifications nécessaires peuvent être effectuées directement à la conservation au moment du rapprochement.

130

Si l'absence de liquidation détaillée constitue également une cause de refus, il n'en est pas de même en cas d'erreur dans la liquidation, à moins que cette erreur ne se traduise par une insuffisance de provision. Il convient donc de vérifier aussi la liquidation avant d'accepter le dépôt.

Par ailleurs, sous le terme « liquidation détaillée », il faut comprendre une liquidation faisant ressortir distinctement chacun des droits et taxes exigibles, l'indication des salaires n'étant pas nécessaire.

Une liquidation dans laquelle il serait fait seulement état du taux cumulé de l'impôt ne pourrait être considérée comme régulière et suffirait à justifier un refus.

L'indication séparée de chacune de ces taxes est suffisante et il ne pourrait être exigé, en cas de pluralité d'immeubles, une ventilation des taxes additionnelles entre les différents fonds ou collectivités bénéficiaires.

B. Conséquences du refus du dépôt

1. Règles générales

140

L'acte qui fait l'objet d'un refus de dépôt ne peut être considéré comme enregistré ([CGI, art. 647-II](#)).

Dans ces conditions, toutes les pièces présentées doivent être rendues au déposant, ainsi que la provision versée. Si le dépôt comprend plusieurs actes portés sur un même bordereau, cette restitution est limitée aux pièces et aux sommes correspondant au document refusé.

150

Les modalités de refus du dépôt en vigueur en matière de publicité foncière sont applicables à la formalité fusionnée, étant précisé que :

- le refus doit être daté du jour où il est effectivement opposé et non du jour de la réception du dépôt ;
- les pièces refusées doivent être immédiatement renvoyées au déposant, cette expédition pouvant, en raison des incidences fiscales de la formalité fusionnée, être effectuée en franchise.

2. Cas des actes concernant des immeubles non situés dans le ressort d'une même conservation

160

Lorsque les immeubles ne sont pas tous situés dans le ressort d'une même conservation, la fusion des formalités n'est pas intégrale. Si elle existe bien au bureau où la formalité fusionnée est exécutée, les règles propres à la publicité foncière demeurent en vigueur dans les autres conservations compétentes.

170

Il en résulte qu'aucune corrélation n'existe entre les formalités exécutées dans les diverses conservations intéressées et que le refus opposé dans l'une d'entre elles, même s'il s'agit de celle où les droits doivent être perçus, est sans incidence sur la régularité des formalités opérées dans les autres.

III. Assiette et liquidation des droits, taxes et salaires

A. Règles générales

180

La liquidation préparée par le déposant ne constitue qu'un projet et doit être vérifiée par le conservateur au moment où la formalité est exécutée.

En ce qui concerne les droits et taxes autres que la TVA, cette vérification porte sur les points ci après :

- concordance des bases d'imposition avec les prix et valeurs indiqués dans l'acte ;
- exactitude des taux appliqués, étant observé que les conservateurs sont fondés à rectifier la qualification des actes sans avoir à engager une procédure quelconque ;
- vérification matérielle de la liquidation elle-même.

En revanche, il n'appartient pas aux conservateurs de procéder aux rectifications qui nécessitent la mise en œuvre de la procédure de rectification contradictoire et, notamment, de rectifier ou de rehausser les prix ou valeurs déclarés, ce rôle étant réservé aux agents chargés du contrôle.

190

Indépendamment de la vérification du projet de liquidation, les conservateurs demeurent seuls compétents pour :

- calculer la taxe exigible sur les formalités autres que la formalité unique (inscription, etc) ;
- liquider les salaires exigibles sur l'ensemble des formalités requises ;
- asseoir les pénalités de retard et les amendes fixes exigibles sur l'acte lui-même.

B. Règles spéciales

1. Actes concernant des mutations donnant ouverture à la TVA

200

Les principes posés ci-dessus sont applicables en ce qui concerne la liquidation de la taxe de publicité foncière, des salaires et des taxes additionnelles qui peuvent être exigibles concurremment avec la TVA, étant observé que le conservateur n'intervient pas dans le contrôle des ventilations faites par les parties.

210

La réduction de la taxe de publicité foncière au taux prévu à l'[article 1594 F quinquies du CGI](#) étant subordonnée au paiement préalable ou à la prise en charge de la TVA, le conservateur doit vérifier :

- ou bien que la taxe a été prise en charge dans un service des impôts, la justification de la prise en charge étant constituée par la désignation du service des impôts compétent et par l'indication du numéro d'identification attribué au redevable, dans l'acte (ou au pied de l'acte) et dans l'extrait d'acte prévu à l'[article 860 du CGI](#). D'autre part, le numéro d'identification est remplacé :

- par la date de la déclaration d'existence, quand le numéro d'identification n'a pas encore été attribué,
- par la date de l'autorisation de paiement sur les encaissements, quand il s'agit d'un redevable occasionnel non soumis à déclaration d'existence

- ou bien que la ou les déclarations exigibles ont été déposées à la conservation elle-même, avec une provision suffisante pour couvrir la taxe.

Remarque : si l'acte est exclu du champ d'application de la formalité fusionnée, l'intervention du conservateur est limitée à la publication, moyennant le seul paiement des salaires.

220

Lorsque le recouvrement de l'impôt est confié aux bureaux des hypothèques, les seuls points à vérifier par le conservateur sont les suivants :

- vérification formelle de la déclaration, concurremment à celle de l'extrait proprement dit : concordance, avec l'acte, des indications fournies et du prix, vérification de l'habilitation du signataire (s'il s'agit d'un mandataire, etc) ;
- vérification de la concordance du ou des taux appliqués avec les énonciations de la déclaration ou de l'acte ;
- vérification arithmétique de la liquidation et du relevé des droits à déduction, étant observé que cette vérification ne doit porter sur aucun des points pour lesquels le recours à la procédure de redressement contradictoire est nécessaire (rectification des ventilations, rejet des droits à déduction, etc).

2. Actes concernant des immeubles non situés dans le ressort d'une même conservation

230

Dans cette hypothèse, il appartient à la conservation chargée d'exécuter la formalité fusionnée de percevoir la totalité des droits et taxes, de quelque nature qu'ils soient, exigibles sur l'acte.

Dans les autres conservations seuls les salaires demeurent exigibles.

240

Lorsqu'il s'agit de mutations soumises à la TVA, c'est donc dans la même conservation que sont déposées, s'il y a lieu, toutes les déclarations spéciales à cet impôt, selon les règles définies aux § 200 à 220 .

250

La conservation choisie pour la perception de l'impôt est désignée dans l'expédition et les extraits déposés en vue de l'exécution de la formalité unique ou de la formalité de publicité foncière.

L'information des autres conservations étant ainsi assurée, il n'y a pas lieu de délivrer les duplicata de quittance prévus à l'article 1702 bis du CGI.

260

En cas de retard dans l'exécution de la formalité, c'est également la conservation choisie par les parties qui assoit et recouvre les pénalités sur l'intégralité de l'acte.

IV. Recouvrement et mention d'exécution de la formalité

A. Recouvrement des droits

270

Cf. [BOI-EN-DG-50](#) et série Recouvrement.

B. Mention d'exécution de la formalité

280

En application de l'article 384 quinquies A de l'ann. III au CGI, la mention d'exécution de la formalité comprend la date de celle-ci ainsi que la référence du dépôt, le volume et le numéro du registre de la formalité, ainsi que le montant des sommes perçues dont le total est inscrit en toutes lettres.

Le report de la mention sur la minute de l'acte ou sur les autres expéditions délivrées n'est pas obligatoire.

En pratique, la mention de publication se présente comme suit :

- références dépôt / références publication

- publié et enregistré le ...à la conservation des hypothèques de...

En marge de cette mention, le total des droits et celui des salaires sont indiqués séparément, en chiffres.

290

Lorsqu'il s'agit d'un acte intéressant plusieurs bureaux des hypothèques et qui n'a été publié que par extrait à celui où la formalité unique a été exécutée, il est préférable de remplacer cette mention par une autre qui commencerait comme suit : « Publié par extrait et enregistré ... ».

300

D'autre part, dans le cas où la formalité de publicité foncière ayant été rejetée par le conservateur dans les conditions indiquées ci-après, l'acte est néanmoins considéré comme enregistré, la même mention peut être utilisée, sauf à rayer alors les mots « publié » ou « publié par extrait et », selon le cas.

310

La TVA étant perçue au vu d'une déclaration et non au titre de la formalité elle-même, il n'y a pas lieu d'en comprendre le montant dans les droits quittancés dans la mention d'exécution de la formalité.

Pour éviter de délivrer une quittance ou une attestation de versement distincte, le conservateur a, toutefois, la faculté de porter cette quittance sur l'expédition rendue au déposant, à la suite de la mention d'exécution de la formalité, sous la forme suivante : « TVA versée sur déclaration ... (somme en lettres).

V. Le rejet de la formalité de publicité foncière

320

Le rejet sanctionne notamment les irrégularités apparaissant à la suite de rapprochements avec les formalités antérieures.

A. Causes de rejet

330

Cf. [BOI-ENR-DG-40-10-20-30](#).

B. Conséquences du rejet

340

Aux termes du [paragraphe IV de l'article 647 du CGI](#), en cas de rejet de la formalité de publicité foncière, l'acte est néanmoins réputé enregistré à la date du dépôt.

Le rejet a donc pour conséquence une dissociation des deux formalités, qui sont alors données successivement à la conservation des hypothèques.

L'enregistrement ainsi effectué donne lieu à la perception de la totalité des droits et taxes exigibles dans les conditions indiquées ci-avant. L'exemplaire de l'analyse établi sur imprimé n° 2651 (C.E.R.F.A n°: 13854*01) est conservé au bureau et traité dans les conditions habituelles. Il en résulte que si le rejet est opposé, à défaut de refus, pour inexistance ou inexactitude des deux exemplaires de l'extrait d'acte, le conservateur doit rédiger ou rectifier lui-même celui de ces deux exemplaires qui est établi sur imprimé n° 2651 (C.E.R.F.A n°: 13854*01).

350

Le rejet définitif ne permet pas au déposant de demander la restitution des droits perçus, ceux-ci étant exigibles du seul fait de l'enregistrement de l'acte.

Après régularisation, l'exécution de la formalité de publicité foncière ne donne pas lieu au versement d'une nouvelle taxe ; elle est constatée par l'apposition d'une nouvelle mention sur l'expédition, dans les conditions ordinaires suivies en matière de publicité foncière.

VI. Restitution ou renvoi des pièces

360

Les pièces, après exécution de la formalité, peuvent être :

- soit remises directement au déposant, à la conservation ;
- soit renvoyées par voie postale.

Dans les deux cas, il est joint à chaque « acte » un relevé de compte distinct.

Toutefois, si l'officier public ou ministériel et le conservateur sont convenus de maintenir la pratique d'un compte « d'usager habituel », le relevé de ce compte n'est à adresser à l'usager qu'à la fin de chaque mois comptable, sans avoir à être soldé.