

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-80-10-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 09/04/2014

### **ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles - Mutations autres que les échanges - Régime fiscal privilégié des acquisitions réalisées par les personnes de droit public en raison de leur qualité**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 8 : Régimes applicables aux opérations réalisées par les collectivités publiques ou par des organismes parapublics

Section 1 : Régime fiscal privilégié des acquisitions réalisées par les personnes de droit public en raison de leur qualité

#### **Sommaire :**

I. Acquisitions réalisées par l'État et certains établissements publics de l'État

A. Mutations exonérées

B. Organismes bénéficiaires de l'exonération

C. Organismes exclus de l'exonération

D. Mesures particulières à certains établissements publics

1. Transferts de biens entre établissements d'enseignement supérieur

2. Acquisitions par le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

II. Acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements

A. Mesures générales d'exonération des acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements

1. Mutations exonérées

2. Bénéficiaires de l'exonération

B. Mesures particulières d'exonération des acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements

1. Fusions et regroupements de communes

2. Transferts entre établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

a. Établissements concernés

b. Opérations concernées

3. Transferts d'immeubles au profit des communautés urbaines

4. Transferts d'immeubles entre établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre
5. Transferts d'immeubles au profit des communautés d'agglomération ou des syndicats d'agglomération
6. Transfert de biens en pleine propriété au service départemental d'incendie et de secours
7. Acquisitions d'immeubles par l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais

## I. Acquisitions réalisées par l'État et certains établissements publics de l'État

### 1

Les acquisitions d'immeubles faites par l'État et les établissements publics scientifiques, d'enseignement, d'assistance et de bienfaisance de l'État sont exonérées de taxe de publicité foncière (CGI, art. 1040-I).

### A. Mutations exonérées

---

#### 10

Toutes les acquisitions à titre onéreux peuvent bénéficier de l'exonération.

#### 20

En revanche, les ventes d'immeubles consenties par l'État et les établissements publics scientifiques, d'enseignement, d'assistance et de bienfaisance de l'État sont soumises à la taxe de publicité foncière dans les conditions ordinaires à moins, bien entendu, que l'acquéreur puisse invoquer le bénéfice d'une disposition de faveur.

### B. Organismes bénéficiaires de l'exonération

---

#### 30

Les organismes intéressés sont :

- l'État et les administrations publiques ;
- les établissements publics scientifiques, d'enseignement, d'assistance ou de bienfaisance de l'État ;
- les chambres de commerce maritimes et les ports autonomes ainsi que les chambres de commerce de l'intérieur gérant des installations portuaires ;
- le Pôle Emploi ;
- la Société nationale des chemins de fer français (SNCF) ;
- le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS) ainsi que les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS).

#### 40

**Remarque** : Cas des établissements publics d'aménagement.

Ces établissements sont créés par décret en Conseil d'État après avis du ou des conseils généraux et des conseils municipaux intéressés.

Ils ont un caractère industriel et commercial et sont dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Les établissements publics d'aménagement sont compétents pour réaliser ou faire réaliser pour leur propre compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'État, d'une collectivité locale ou d'un autre établissement public, toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme ([Code de l'urbanisme, art. L 321-1](#)).

Leur domaine d'intervention est très large. Il peut porter aussi bien sur des opérations d'aménagement foncier que sur des

prestations de services relatives à la mise en œuvre ou au développement d'activités économiques, de loisirs, de tourisme, ...

Lorsqu'ils utilisent la procédure d'expropriation, ces établissements bénéficient de l'exonération prévue par l'article 1045 du CGI (cf. BOI-ENR-DMTOI-10-80-20).

Pour les opérations réalisées à l'amiable par ces établissements, il convient de distinguer :

- les acquisitions faites pour le compte de l'État qui ne sont pas susceptibles de donner ouverture aux droits , d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière en raison des dispositions de l'article 1040 du CGI ;
- les acquisitions faites pour le propre compte des établissements publics d'aménagement qui ne bénéficient d'aucune mesure particulière et sont donc imposables dans les conditions de droit commun.

## C. Organismes exclus de l'exonération

---

### 50

Les établissements publics de l'État, autres que les établissements publics scientifiques, d'enseignement, d'assistance ou de bienfaisance ne peuvent bénéficier de l'exonération.

Il en est ainsi notamment :

- des établissements énumérés à l'article 170 de l'annexe IV au CGI, à l'exclusion toutefois des chambres de commerce gérant des installations portuaires et des ports autonomes (cf. § 30) ;
- de la Banque de France (CGI, art. 1654, dernier alinéa).

### 60

**Remarque :** Les régions, départements, communes, les régies municipales, intercommunales et départementales et les établissements publics communaux, départementaux ou régionaux ne peuvent se prévaloir de cette immunité. Mais ces collectivités et organismes sont susceptibles, le cas échéant, de profiter des dispositions de l'article 1042 du CGI (cf. § 100).

## D. Mesures particulières à certains établissements publics

---

### 1. Transferts de biens entre établissements d'enseignement supérieur

---

#### 70

Les transferts à titre gratuit de biens immobiliers effectués, dans les conditions prévues à l'article L 719-14 du code de l'éducation, par l'État au profit d'établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel ne donnent lieu ni à un versement de salaires ou honoraires au profit de l'État ni à aucune indemnité ou perception de droits ou de taxes au profit de l'État (CGI, art. 1040 bis).

### 2. Acquisitions par le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

---

#### 80

Selon l'article L 322-1 du code de l'environnement, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, établissement public de l'État à caractère administratif, a pour mission une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral, de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique : dans les cantons côtiers délimités au 10 juillet 1975 ; dans les communes riveraines des mers, des océans, des étangs salés ou des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; dans les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsque tout ou partie de leurs rives sont situées en aval de la limite de salure des eaux ; dans les autres communes qui participent directement aux équilibres économiques et écologiques littoraux et qui font la demande auprès du préfet, après avis de cet établissement et accord du préfet.

Son intervention peut être étendue par décret en Conseil d'État à des secteurs géographiques limitrophes

des cantons et communes mentionnés à l'alinéa précédent et constituant avec eux une unité écologique ou paysagère dont la majorité de la surface est située dans les limites desdits cantons ou communes.

L'article 1041 du CGI prévoit, conformément aux dispositions de l'article L322-7 du code de l'environnement, que les acquisitions d'immeubles, situés dans les zones ainsi définies, faites par cet établissement public, sont exonérées des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière.

Les acquisitions, par les associations de protection de la nature, d'espaces naturels nécessaires à la création de réserves biologiques ne peuvent pas bénéficier du régime fiscal propre au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres prévu par l'article 1041 du CGI.

## II. Acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements

### A. Mesures générales d'exonération des acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements

---

#### 90

Sous réserve des dispositions de l'article 257-I du CGI (cf. BOI-ENR-DMTOI-10-40), les acquisitions faites à l'amiable et à titre onéreux par les régions, départements, communes ou syndicats de communes, par les établissements publics fonciers créés en application des articles L 324-1 et suivants du code de l'urbanisme et par les établissements publics régionaux, départementaux ou communaux ne donnent lieu à aucune perception du Trésor (CGI, art. 1042-I).

#### 1. Mutations exonérées

---

#### 100

L'exonération bénéficie à toutes les acquisitions immobilières réalisées par les collectivités en cause, quelle que soit la destination des biens acquis. En outre, son obtention n'est pas subordonnée à la production d'un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de l'opération.

Cette exonération s'applique également aux adjudications.

#### 110

Ces dispositions sont dérogatoires du droit commun et doivent être interprétées strictement. C'est pourquoi elles ne peuvent s'appliquer en aucun cas à la transmission universelle du patrimoine d'une société, opérée en raison de sa dissolution dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil, au profit de son associé unique, alors même que ce dernier serait une collectivité territoriale ou un de ses établissements (RM LUART n° 35530 , JO Sénat du 13 décembre 2001 p.3931).

#### 120

Cette exemption s'applique à tous les actes et pièces qui se rattachent aux acquisitions immobilières ainsi qu'aux promesses unilatérales de vente mentionnées à l'article 1589-2 du code civil consenties au profit des collectivités locales, neutralisant la perception du droit fixe normalement dû lors de l'enregistrement de ces actes (RM BOUVARD n° 19012, JO Assemblée nationale (AN), du 9 mars 2004, p.1812).

## **2. Bénéficiaires de l'exonération**

---

### **130**

Les communautés de communes mentionnées à l'article L 5214-1 du code général des collectivités territoriales sont éligibles aux dispositions de l'article 1042 du code général des impôts.

De même, les sociétés d'économie mixte à participation publique majoritaire, qui agissent en tant que concessionnaires d'opérations d'aménagement ou de service public, peuvent bénéficier de l'exonération, même si l'autorité concédante ne détient pas directement de participation dans la société concessionnaire.

### **140**

Parmi les établissements publics susceptibles de bénéficier de la mesure figurent notamment :

- les chambres de commerce ;
- les chambres de métiers ;
- les chambres d'agriculture ;
- les offices publics de l'habitat

Toutefois, l'exonération est strictement limitée aux collectivités et organismes énumérés à l'article 1042 du CGI ; ainsi ni les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, ni les fédérations départementales d'associations agréées de pêche et de pisciculture ne peuvent s'en prévaloir.

### **150**

**Remarque** : Cas des établissements publics d'aménagement (cf. § 40)

Les acquisitions faites par les établissements publics d'aménagement pour le compte d'une collectivité territoriale ne sont pas susceptibles de donner ouverture aux droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière en raison des dispositions de l'article 1042 du CGI.

En revanche, les acquisitions faites pour leur propre compte par ces établissements ne bénéficient d'aucune mesure particulière et sont donc imposables dans les conditions de droit commun.

## **B. Mesures particulières d'exonération des acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et leurs établissements**

---

### **1. Fusions et regroupements de communes**

---

#### **160**

Les transferts de biens, droits et obligations résultant de fusions ou de regroupements de communes sont exonérés du droit d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière (CGI, art. 1042 A).

Ce dispositif est également applicable aux transformations de syndicats intercommunaux en district (RM. LE FUR n° 1217, JO AN du 27 septembre 1993).

### **2. Transferts entre établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)**

---

#### **170**

Les transferts de biens, droits et obligations effectués entre établissements publics de coopération intercommunale sont exonérés du droit d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière et du droit de timbre (CGI, art. 1042 A).

### **a. Établissements concernés**

---

#### **180**

Les transferts de biens, droits et obligations concernés doivent être effectués entre des établissements publics de coopération intercommunale.

Les établissements publics de coopération intercommunale bénéficiant de l'exonération prévue à l'[article 1042 A du CGI](#) sont :

- les syndicats de communes (à vocation simple ou à vocation multiple) ;
- les communautés de communes ;
- les communautés urbaines ;
- les communautés d'agglomération ;
- les syndicats mixtes, lorsqu'ils comprennent exclusivement des structures communales ou intercommunales, mentionnés à l'[article L 5711-1 du code général des collectivités territoriales](#) ;

### **b. Opérations concernées**

---

#### **190**

Il s'agit, notamment, des transferts résultant des substitutions :

- de communautés urbaines aux communes ou syndicats préexistants constitués en tout ou partie des communes qui les composent ([Code général des collectivités territoriales, art. L 5215-22](#)) ;
- de communautés de communes à des syndicats de communes recouvrant les mêmes communes ([Code général des collectivités territoriales, art. L 5214-21](#)).

## **3. Transferts d'immeubles au profit des communautés urbaines**

---

#### **200**

La communauté urbaine est un établissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave qui forment, à la date de sa création, un ensemble de plus de 500 000 habitants et qui s'associent au sein d'un espace de solidarité, pour élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire ([Code général des collectivités territoriales, art. L 5215-1](#)).

L'[article L 5215-28 du code général des collectivités territoriales](#) prévoit que les immeubles et meubles faisant partie du domaine public des communes appartenant à l'agglomération sont affectés de plein droit à la communauté urbaine dès son institution, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice des compétences de la communauté. Le transfert définitif de propriété ainsi que les droits et obligations attachés aux biens transférés est opéré par accord amiable. À défaut d'accord amiable, un décret en Conseil d'État procède au transfert définitif de propriété au plus tard un an après les transferts de compétence à la communauté urbaine.

Ces transferts ne donnent pas lieu à indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraires ([CGI, art. 1043](#)).

#### **4. Transferts d'immeubles entre établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre**

##### **210**

L'article L 5211-41 du code général des collectivités territoriales prévoit que lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre exerce déjà, au lieu et place des communes qui le composent, les compétences fixées par le code général des collectivités territoriales pour une autre catégorie d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, cet établissement peut se transformer, sous réserve qu'il remplisse les conditions de création, en établissement public de cette catégorie par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions requises pour la création de l'établissement public de coopération intercommunale.

L'ensemble des biens, droits et obligations de l'établissement public de coopération intercommunale transformé sont transférés au nouvel établissement public qui est substitué de plein droit à l'ancien établissement dans toutes les délibérations et tous les actes de ce dernier à la date de l'arrêté de transformation (Code général des collectivités territoriales, art. L 5211-41).

Ces transferts ne donnent lieu à aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraires (CGI, art. 1043).

#### **5. Transferts d'immeubles au profit des communautés d'agglomération ou des syndicats d'agglomération**

##### **220**

Conformément aux dispositions de l'article L 5333-7 du code général des collectivités territoriales, il peut être procédé par convention à des transferts de propriété entre les communes membre et la communauté ou le syndicat d'agglomération nouvelle.

Les transferts de biens, droits et obligations concernés ne donnent lieu à aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraires (CGI, art. 1043).

#### **6. Transfert de biens en pleine propriété au service départemental d'incendie et de secours**

##### **230**

Il existe dans chaque département, un établissement public dénommé « service départemental d'incendie et de secours » qui comporte un corps départemental de sapeurs-pompiers, composé dans les conditions prévues à l'article L 1424-5 du code général des collectivités territoriales et organisé en centres d'incendie et de secours.

L'article L 1424-19 du code général des collectivités territoriales prévoit que, indépendamment de la convention de mise à disposition prévue à l'article L 1424-17 du code des collectivités territoriales, le transfert au service départemental d'incendie et de secours des biens affectés par les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et le département, au fonctionnement des services d'incendie et de secours, peut, à toute époque, avoir lieu en pleine propriété. Une convention fixe les modalités de ce transfert qui ne donne pas lieu à la perception de droit, taxe ou honoraires.

#### **7. Acquisitions d'immeubles par l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais**

**240**

L'article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a créé un établissement public régional à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé Établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais.

Cet établissement public, rattaché à la région Nord-Pas-de-Calais, a pour objet, sur l'ensemble du territoire régional, d'acquérir et gérer, directement ou indirectement, les immeubles à usage locatif social détenus par des sociétés à participation majoritaire de Charbonnages de France dans le respect, notamment, des droits statutaires des mineurs et de leurs ayants droit. L'établissement public peut prendre toutes participations dans les sociétés précitées.

Les opérations d'acquisition et de prise de participation visées ci-dessus sont exonérées de droit de timbre, de droit d'enregistrement et de taxe de publicité foncière.