

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-20-20120912
Date de publication : 12/09/2012

ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles – Échanges

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement
Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles
Titre 2 : Échanges

1

L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre ([C. civ. art. 1702](#)),

Si les biens échangés sont d'égale valeur, l'échange est dit pur et simple.

Dans le cas contraire, il y a échange avec soulte, celle-ci, égale à la différence de valeur des deux lots, étant payée, en règle générale, en argent.

Si aucune soulte n'est stipulée malgré la différence de valeur, il y a plus-value d'un lot sur l'autre.

10

Au point de vue fiscal, l'échange n'est spécialement tarifé que dans la mesure où il porte exclusivement sur des immeubles. Les autres échanges, qu'il s'agisse de l'échange d'un immeuble contre un meuble ou d'un meuble contre un autre meuble, constituent en droit fiscal de véritables ventes et sont taxées comme telles.

20

Il existe des régimes spéciaux concernant l'échange d'immeubles.

Ainsi les échanges d'immeubles ruraux ayant pour objet de faciliter l'aménagement foncier sont exonérés de tous droits et taxes. Par contre, la formalité demeure obligatoire.

Les échanges réalisés par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor ([CGI, art. 1028](#)).

30

Le présent titre comporte trois chapitres consacrés respectivement :

- au régime de droit commun (chapitre 1, cf. [BOI-ENR-DMTOI-20-10](#)) ;
- aux régimes spéciaux (chapitre 2, cf. [BOI-ENR-DMTOI-20-20](#)) ;
- aux échanges d'un immeuble contre un meuble (chapitre 3, cf. [BOI-ENR-DMTOI-20-30](#)).