RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-20-20120912
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 30/04/2014

ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles - Mutations autres que les échanges - Régime de droit commun

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement
Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles
Titre 1 : Mutations autres que les échanges
Chapitre 2 : Régime de droit commun

Sommaire :

I. Impositions exigibles
A. Droits perçus au profit des départements
1. Tarif de droit commun
2. Mode de fixation des taux
B. Taxe additionnelle perçue au profit des communes
1. Principe
2. Exceptions
C. Frais d'assiette et de recouvrement perçus au profit de l'Etat
II. Incidence de la situation géographique des biens
A. Immeubles situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle
B. Immeubles situés dans les départements d'outre-mer
C. Immeubles situés à l'étranger

1

Les mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, servitudes foncières, emphytéose, ...) sont soumises à des droits d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière recouvrés pour le compte du département de la situation de l'immeuble auquel s'ajoute des impositions additionnelles.

I. Impositions exigibles

A. Droits perçus au profit des départements

10

Que les mutations soient soumises ou non à la TVA, les actes constatant des mutations d'immeubles à titre onéreux donnent lieu en principe à la formalité fusionnée de l'enregistrement et de la publicité foncière dans le mois de leur date conformément à l'article 647 du code général des impôts (CGI) ou, pour les actes ne contenant pas de dispositions soumises à publicité foncière, à la formalité de l'enregistrement dans un délai d'un mois à compter de leur date conformément à l'article 635 du CGI.

20

En application de l'article 683 du CGI, et sous réserve de divers régimes d'exonération, les actes soumis à cette formalité unique sont soumis à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement perçu au profit du département.

> **Remarque :** Pour les actes mixtes, c'est à dire pour les actes qui comportent à la fois des dispositions soumises à la publicité foncière et d'autres qui ne le sont pas, le formalité unique est applicable.

30

Dans les cas où ils sont exclus de la formalité unique (décisions judiciaires, actes pour lesquels il est impossible de procéder à la formalité unique), ces actes donnent lieu distinctement à la formalité de l'enregistrement et à celle de la publicité foncière.

Conformément aux dispositions de l'article 681 du CGI, le droit de mutation est exigible lors de la formalité de l'enregistrement, au taux prévu pour la taxe de publicité foncière applicable aux actes de même nature faisant l'objet de la formalité unique . Mais aucune taxe n'est réclamée au moment de la publication à la conservation des hypothèques (CGI, art. 665).

40

Lorsque, contrairement aux dispositions de l'article 4 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, qui prévoient que tout acte soumis à publicité foncière doit être dressé en la forme authentique, un acte constatant une mutation à titre onéreux d'immeubles a été établi sous seing privé**,** la formalité unique n'est pas susceptible d'être accomplie, ni la taxe de publicité foncière perçue.

Il est fait, en outre, défense aux comptables de la DGFIP d'enregistrer un tel acte (CGI, art. 660).

Les droits d'enregistrement au taux prévu en matière de taxe de publicité foncière n'en demeurent pas moins exigibles sur l'acte dont la validité entre les parties reste entière.

50

Lorsque, exceptionnellement, elles ne sont pas constatées par un acte, les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers, qui ne sont pas susceptibles en pareille hypothèse d'être publiées, n'en doivent pas moins être déclarées au service des impôts et soumises aux droits d'enregistrement (CGI, art. 638 et CGI, art. 662).

Ces droits sont perçus selon le tarif prévu en ce qui concerne les opérations de même nature donnant lieu au paiement de la taxe de publicité foncière (CGI, art. 682).

1. Tarif de droit commun

60

Les tarifs des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ont été profondément modifiés par l'article 39 de la loi de finances pour 1999 n° 98-1266 du 30 décembre 1998et l'article 9 de la loi de finances pour 2000 n° 99-1172 du 30

décembre 1999.

70

L'article 1594 D du CGI fixe le taux de droit commun de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement applicable aux mutations à titre onéreux d'immeubles.

80

Il convient d'ajouter à ce taux la taxe additionnelle perçue au profit des communes (CGI, art. 1584) ou du fonds de péréquation départemental (CGI, art. 1595 bis)(cf § 110 et s.) ainsi que le prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs égal à un pourcentage de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement perçu au profit du département (§ 130).

2. Mode de fixation des taux

90

.

Conformément au deuxième alinéa de l'article 1594 D du CGI, le taux de droit commun de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement applicable aux mutations à titre onéreux d'immeubles peut être modifié dans une certaine mesure par les conseils généraux.

La faculté de modulation n'est pas applicable au droit réduit prévu à l'article 1594 F quinquies du CGI.

100

Le premier alinéa de l'article 1594 E du CGI prévoit que les délibérations relatives aux taux des droits de mutation à titre onéreux d'immeubles ainsi que celles afférentes à l'adoption de certains régimes spéciaux ou exonérations sont notifiées aux services de la DGFIP dans les conditions prévues à l' article 1639 A du CGI, c'est à dire, en principe, avant le 31 mars de chaque année.

Les délibérations des conseils généraux relatives aux droits de mutation à titre onéreux d'immeubles doivent donc être notifiées aux directions départementales des finances publiques concernées, dans les mêmes délais qu'en matière d'impôts locaux, c'est à dire, en principe, avant le 31 mars de chaque année, pour pouvoir prendre effet au 1er juin suivant.

Cela étant, les délibérations peuvent, comme en matière d'impôts locaux, être notifiées aux services de la DGFIP :

- jusqu'au 15 avril, l'année où intervient le renouvellement des conseils généraux ;

- jusqu'au 30 avril, l'année où intervient le renouvellement des conseils régionaux ;

- jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la communication aux conseils généraux des informations indispensables à l'établissement de leur budget, lorsque cette communication n'est pas encore intervenue au 15 mars (CGI, art. 1639 A, deuxième alinéa).

> **Remarque** : la liste des informations indispensables à l'établissement des budgets des collectivités territoriales qui doivent être communiquées avant le 15 mars par les services fiscaux, en application des articles L1612-2 et L1612-3 du code général des collectivités territoriales, est fixée par le décret n° 82-1131 du 29 décembre 1982 (JO du 30 décembre 1982, p. 3973 et 3974). Au nombre de ces informations figurent le montant prévisionnel des bases nettes des quatre impôts directs locaux, les taux nets d'imposition adoptés l'année précédente, le montant des allocations compensatrices et celui de la dotation globale de fonctionnement et de diverses autres dotations du ressort des préfectures.

Les décisions prennent effet le 1er juin suivant.

Les taux applicables dans chaque département sont consultables sur le site www.impots.gouv.fr (professionnels – accès spécialisés – notaires et géomètres experts).

A défaut de vote ou en cas de non-respect des règles de fixation des taux énoncées ci-avant, les taux en vigueur sont reconduits (CGI, art. 1594 E).

B. Taxe additionnelle perçue au profit des communes

1. Principe

110

Au droit d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière perçus au profit du département, vient s'ajouter la taxe additionnelle de perçue au profit de la commune (CGI, art. 1584) ou du fonds de péréquation (CGI, art. 1595 bis-1°), sauf lorsque la mutation est soumise au droit proportionnel réduit (Cf. BOI-ENR-DG-60-10-10).

2. Exceptions

120

Cf. BOI-ENR-DG-60-10-20

C. Frais d'assiette et de recouvrement perçus au profit de l'Etat

130

Conformément aux dispositions de l'article 1647-V du CGI, l'Etat perçoit un prélèvement au titre de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs.

II. Incidence de la situation géographique des biens

A. Immeubles situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle

140

La formalité fusionnée de l'enregistrement et de la publicité foncière n'est pas susceptible de s'appliquer aux conventions concernant des immeubles situés dans les trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, où il n'existe pas de conservation des hypothèques et où les actes sont publiés au livre foncier, service dépendant du ministère de la Justice.

Il s'ensuit que dans ces trois départements le régime applicable est le suivant :

- enregistrement des actes au service des impôts et exigibilité du droit d'enregistrement aux taux et selon les modalités prévues pour la taxe de publicité foncière, applicables dans les autres départements français ;

- publication des actes au livre foncier.

Remarque : Pour les actes passés et les conventions conclues portant sur des immeubles situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle et donnant lieu au paiement de la TVA, le droit d'enregistrement est perçu.

Ce droit est majoré du prélèvement dû au titre des frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvement et de non-valeurs (CGI, art. 1647-V-b) .

B. Immeubles situés dans les départements d'outre-mer

160

Cf. BOI-ENR-DMTOI-10-100 § 360

C. Immeubles situés à l'étranger

170

Cf. BOI-ENR-DMTOI-10-10-10 § 340

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 19/07/2025