

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

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-20-20170308

Date de publication : 08/03/2017

**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. Taxe additionnelle perçue au profit de la région d'Île-de-France

D. Frais d'assiette et de recouvrement perçus au profit de l'État

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, etc.) sont soumises à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière recouvré pour le compte du département de la situation de l'immeuble, auxquels s'ajoutent des taxes additionnelles.

I. Impositions exigibles

A. Droits perçus au profit des départements

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, la 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 éventuellement 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 au fichier immobilier ([CGI, art. 665](#)).

40

Lorsque, contrairement aux dispositions de l'[article 4 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#), 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 Direction générale des finances publiques (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 du droit 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 n° 98-1266 du 30 décembre 1998 de finances pour 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. également I-B-1 et 2 § 110 et § 120) et le cas échéant la taxe additionnelle perçue au profit de la région d'Île-de-France (CGI, art. 1599 sexies), 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 (cf. I-D § 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 départementaux.

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 15 avril de chaque année.

Les délibérations des conseils départementaux relatives aux droits de mutation à titre onéreux d'immeubles doivent donc être notifiées aux directions départementales des finances publiques (DDFIP) concernées, dans les mêmes délais qu'en matière d'impôts locaux, c'est à dire, en principe, avant le 15 avril de chaque année, pour pouvoir prendre effet au 1^{er} juin suivant.

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

- jusqu'au 30 avril, l'année où intervient le renouvellement des conseils municipaux, départementaux ou régionaux ;
- jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la communication aux conseils départementaux des informations indispensables à l'établissement de leur budget, lorsque cette communication n'est pas encore intervenue au 31 mars (CGI, art. 1639 A, al. 2).

Remarque : La liste des informations indispensables à l'établissement des budgets des collectivités territoriales qui doivent être communiquées avant le 31 mars par les services fiscaux, en application de l'article L. 1612-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) et de l'article L. 1612-3 du CGCT, est fixée par le décret n° 82-1131 du 29 décembre 1982. 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 1^{er} juin suivant.

Les taux applicables dans chaque département sont consultables en ligne sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Partenaire > Droits d'enregistrement > Consulter les taux, abattements et exonérations".

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).

105

L'article 77 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 prévoit que les conseils départementaux peuvent relever le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement prévu à l'article 1594 D du CGI au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 % pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1^{er} mars 2014 et le 29 février 2016.

L'article 116 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 aménage ce dispositif et pérennise la faculté pour les conseils départementaux d'appliquer un taux supérieur à 3,80 % sans excéder 4,50 % pour les actes passés et les mutations conclues à compter du 1^{er} mars 2016.

Les délibérations des conseils départementaux prises en application de l'article 77 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 s'appliquent dans les conditions suivantes :

- les délibérations notifiées au plus tard le 15 avril 2014 s'appliquent aux actes passés et conventions conclues à compter du premier jour du deuxième mois suivant la notification ;
- les délibérations notifiées entre le 16 avril 2014 et le 30 novembre 2014 s'appliquent aux actes passés et conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- les délibérations notifiées entre le 1^{er} décembre 2014 et le 15 avril 2015 s'appliquent aux actes passés et conventions conclues à compter du premier jour du deuxième mois suivant la notification ;
- les délibérations notifiées entre le 16 avril 2015 et le 30 novembre 2015 s'appliquent aux actes passés et conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2016.

Les délibérations prises dans ce cadre par les conseils départementaux sont notifiées selon les dispositions prévues au III de l'article 1639 A du CGI, c'est-à-dire par l'intermédiaire des services préfectoraux.

La date de notification à prendre en compte correspond à la date de la transmission de la délibération au représentant de l'État dans le département.

Remarque : En présence d'un avant-contrat (ou "promesse de vente") signé avant la date d'entrée en vigueur de la délibération, il convient de retenir la date de signature de l'acte authentique et non celle de l'avant-contrat pour appliquer le taux des droits de mutation à titre onéreux.

Sauf à ce qu'un terme anticipé ait été expressément prévu, l'ensemble des délibérations porte effet jusqu'au 29 février 2016.

Pour les actes passés et conventions conclues à compter du 1^{er} mars 2016, le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement applicable par les conseils départementaux ayant pris des délibérations en application du I de l'article 77 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, tel que modifié par l'article 116 de la loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, est celui en vigueur le 31 janvier 2016.

Toutefois, par une délibération expresse contraire notifiée aux services fiscaux selon les modalités prévues au III de l'article 1639 A du CGI au plus tard le 31 janvier 2016, ces conseils départementaux ont la faculté de prévoir qu'un taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement compris entre 1,20 % et 3,80 % s'appliquera à compter du 1^{er} mars 2016.

Remarque : Ces dispositions, applicables aux départements, sont également applicables à la métropole de Lyon.

B. Taxe additionnelle perçue au profit des communes

1. Principe

110

Au droit d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière perçu au profit du département, vient s'ajouter la taxe additionnelle 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 ([BOI-ENR-DG-60-10-10](#)).

2. Exceptions

120

Sur ce point, il convient de se reporter au [I § 1 et suivants du BOI-ENR-DG-60-10-20](#).

C. Taxe additionnelle perçue au profit de la région d'Île-de-France

125

En application de l'[article 1599 sexies du CGI](#), est perçue au profit de la région d'Île-de-France une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière exigible sur les mutations à titre onéreux, autres que celles mentionnées au A de l'[article 1594 F quinquies du CGI](#), de locaux mentionnés à l'[article L. 520-1 du code de l'urbanisme](#) situés en Île-de-France. Son taux est fixé à 0,6 % ([BOI-ENR-DG-60-10-20 au III § 100 et suiv.](#)).

D. Frais d'assiette et de recouvrement perçus au profit de l'État

130

Conformément aux dispositions du V de l'[article 1647 du CGI](#), l'État 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 service de publicité foncière 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](#)) .

(150)

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

160

Sur ce point, il convient de se reporter au [III-A § 320 du BOI-ENR-DMTOI-10-10-10](#).

C. Immeubles situés à l'étranger

170

Sur ce point, il convient de se reporter aux [III-C et D § 340 et 350 du BOI-ENR-DMTOI-10-10-10](#).