

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-100-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles - Mutations autres que les échanges - Régimes en faveur de l'outre-mer

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 10 : Régimes en faveur de l'outre-mer

Sommaire :

I. Acquisition destinée à être affectée à l'exploitation d'un hôtel, d'une résidence de tourisme ou d'un village de vacances dans les départements d'outre-mer

A. Conditions d'application

1. Délibération du conseil général

2. Engagement de l'acquéreur

B. Portée de la mesure

C. Remise en cause de l'exonération

1. Événements entraînant la remise en cause

2. Effets de la déchéance

II. Cessions de parts de copropriétés portant sur des hôtels, sur des résidences de tourisme ou des villages de vacances classés acquis sous le régime de défiscalisation en faveur de l'outre-mer dit « Pons »

A. Champ d'application de l'exonération

1. Mutations concernées

2. Conditions d'octroi de l'exonération

a. Condition d'affectation

b. Condition de prix

c. Condition tenant au respect des aides de minimis

B. Portée de l'exonération

1. Portée de l'article 1594 I ter du CGI

2. Délibérations des conseils généraux des départements d'Outre-Mer

C. Déchéance de l'avantage

III. Vente de logements à usage locatif social situés dans les départements d'outre-mer

IV. Vente de terrains compris dans les lotissements

V. Opérations immobilières réalisées en vue de la mise en valeur des terres incultes

1

Les mutations d'immeubles sont soumises dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion à la taxe de publicité foncière et aux autres taxes additionnelles aux mêmes tarifs et dans les mêmes conditions que sur le territoire métropolitain.

10

Dans le département de la Guyane, les tarifs de la taxe de publicité foncière et des droits d'enregistrement sont réduits de moitié ([code général des impôts \(CGI\), art. 1043 A](#)).

Toutefois, cette réduction ne s'applique pas lorsque ces droits et taxes sont perçus aux taux prévus par l'[article 1594 D du CGI](#) (tarif de droit commun).

La taxe additionnelle communale ainsi que le prélèvement pour frais d'assiette de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs, sont perçus dans les conditions de droit commun.

Le conseil général de ce département peut modifier ces taux, dans les mêmes conditions que les autres départements.

I. Acquisition destinée à être affectée à l'exploitation d'un hôtel, d'une résidence de tourisme ou d'un village de vacances dans les départements d'outre-mer

20

L'[article 1594 I bis du CGI](#) permet aux conseils généraux des départements d'outre-mer d'exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les acquisitions d'immeubles qui y sont situés et que l'acquéreur s'engage à affecter, dans un délai de quatre ans suivant la date de l'acte d'acquisition, à l'exploitation d'un hôtel, d'une résidence de tourisme ou d'un village de vacances classés pour une durée minimale de huit ans.

A. Conditions d'application

1. Délibération du conseil général

30

L'exonération des acquisitions d'immeubles prévue à l'[article 1594 I bis du CGI](#) résulte d'une délibération en ce sens du conseil général du département d'outre-mer où ils sont situés. Il s'agit d'une simple faculté ouverte à ces derniers.

Conformément à l'[article 1594 E du CGI](#), ces délibérations sont notifiées aux services de la DGFIP du département dans les conditions prévues à l'[article 1639 A du CGI](#), c'est-à-dire avant le 31 mars de chaque année. Elles prennent effet le 1er juin et s'appliquent aux acquisitions d'immeubles, situés dans le département concerné, réalisées à compter de cette date. A défaut de notification dans les

délais, le régime applicable l'année précédente est reconduit.

La liste des départements d'outre-mer pour lesquels le Conseil Général s'est prononcé en faveur d'une telle exonération est consultable sur le site www.impots.gouv.fr (professionnels - accès spécialisés - notaires et géomètres-experts).

2. Engagement de l'acquéreur

40

Pour obtenir le bénéfice de l'exonération prévue à l'[article 1594 I bis du CGI](#), l'acquéreur doit prendre l'engagement d'affecter l'immeuble, dans un délai de quatre ans suivant la date de l'acte d'acquisition, à l'exploitation d'un hôtel, d'une résidence de tourisme ou d'un village de vacances classés pour une durée minimale de huit ans.

L'engagement est pris dans l'acte d'acquisition. Lorsque l'engagement n'a pas été souscrit dans l'acte d'acquisition, l'acquéreur peut réparer cette omission dans un acte complémentaire soumis au droit fixe ([CGI, art 680](#)). Dans cette hypothèse, la restitution de la taxe perçue peut être accordée dans le délai de réclamation prévu par l'[article R 196-1 du livre des procédures fiscales](#).

50

La liste des structures d'hébergement entrant dans le champ d'application de ce dispositif est limitative : il doit s'agir d'un hôtel, d'une résidence de tourisme ou d'un village de vacances. L'exploitation des hôtels, des résidences de tourisme et des villages de vacances peut s'effectuer de manière directe ou indirecte, notamment par l'intermédiaire d'un mandat de gestion, ou par la location de l'établissement dans les conditions prévues aux [quatorzième à dix-huitième alinéas du I de l'article 217 undecies du CGI](#) lorsque l'acquisition de l'immeuble s'inscrit dans un programme de rénovation et de réhabilitation hôtelière pouvant bénéficier de l'aide fiscale à l'investissement outre-mer prévue au même I.

En outre, ces structures d'hébergement doivent être classées.

Les classements ici visés sont ceux prévus par l'[arrêté du 14 février 1986](#) modifié pour les hôtels et résidences de tourisme et par l'[arrêté du 8 décembre 1982](#) pour les villages de vacances.

60

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir comme date fixant le point de départ de la période d'affectation à l'exploitation pour une durée de huit ans la date de l'arrêté de classement définitif de la structure en cause lorsque celui-ci intervient postérieurement à l'acquisition. Par ailleurs, la condition d'affectation dans le délai de quatre ans suivant l'acquisition à l'exploitation d'un hôtel, d'une résidence de tourisme ou d'un village de vacances classés est bien entendu satisfaite lorsque le bien est d'ores et déjà affecté à une telle exploitation classée au moment de l'acquisition. A cet égard, il est insisté sur le fait que les arrêtés de classement provisoire ne permettent pas de prouver le classement des structures.

B. Portée de la mesure

70

Les acquisitions qui satisfont les conditions définies aux [§ 30 à 60](#) bénéficient d'une exonération des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière perçus au profit du département.

Cette exonération emporte également dispense de la taxe additionnelle perçue au profit de la commune de situation de l'immeuble ([CGI, art. 1584](#)) ou du fonds de péréquation départemental ([CGI, art. 1595 bis](#)), et du prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs ([CGI, art.1647 V](#)).

C. Remise en cause de l'exonération

1. Événements entraînant la remise en cause

80

La remise en cause de l'exonération est encourue dès lors que l'immeuble acquis n'est pas affecté dans le délai de quatre ans suivant la date de l'acte d'acquisition, à l'exploitation d'un hôtel, d'une résidence de tourisme ou d'un village de vacances classés ou qu'à un moment quelconque au cours de la période d'affectation de huit ans, l'immeuble cesse d'être affecté à une telle exploitation par son propriétaire ou par un locataire.

90

Ainsi, constitue une cause de déchéance l'absence de classement définitif dans les quatre ans suivant l'acquisition, le retrait ou la radiation, temporaire ou définitive, du classement pendant la période de huit ans courant à compter de la date de classement ou à compter de la date de l'acquisition si celle-ci est postérieure à celle du classement.

En revanche, l'identité de l'exploitant est indifférente : il peut s'agir de l'acquéreur initial, d'un acquéreur ultérieur ou d'un locataire.

100

La revente de l'immeuble, avant l'expiration de la période de huit ans durant laquelle il doit être affecté à l'exploitation d'un hôtel, d'une résidence de tourisme ou d'un village de vacances classés, pourra bénéficier de l'exonération prévue par l'[article 1594 I bis du CGI](#), sous réserve qu'une délibération du conseil général soit en vigueur au moment de cette revente, et que le nouvel acquéreur souscrive l'engagement prévu par cet article.

Si, par la suite, l'immeuble n'est pas affecté dans les quatre ans de l'acquisition initiale à l'exploitation d'un hôtel, d'une résidence de tourisme ou d'un village de vacances classés, ou si cette affectation cesse dans le délai de huit ans, la déchéance prévue par l'[article 1840 G ter du CGI](#) est encourue par l'acquéreur initial et par les sous-acquéreurs successifs pour non-respect de leurs engagements respectifs.

2. Effets de la déchéance

110

Lorsque l'engagement souscrit par l'acquéreur n'est pas respecté, celui-ci est tenu d'acquitter dans le mois suivant la rupture de l'engagement le montant de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement, déterminé suivant le tarif prévu par l'article 1594 D du CGI en vigueur lors de l'acquisition, et dont elle avait été dispensée (CGI, art. 1840 G ter I).

L'exigibilité de ce droit rend également exigible la taxe additionnelle au profit de la commune (CGI, art. 1584) ou du fonds de péréquation départemental (CGI, art. 1595 bis), ainsi que le prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs (CGI, art. 1647 V). L'acquéreur est également tenu d'acquitter un droit supplémentaire de 1 % assis sur la valeur de l'immeuble lors de l'acquisition (CGI, art. 1840 G ter II), ainsi que l'intérêt de retard prévu par l'article 1727 du CGI décompté du premier jour du mois suivant la date d'expiration du délai légal de présentation de l'acte d'acquisition à la formalité.

II. Cessions de parts de copropriétés portant sur des hôtels, sur des résidences de tourisme ou des villages de vacances classés acquis sous le régime de défiscalisation en faveur de l'outre-mer dit « Pons »

120

L'article 29 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, codifié à l'article 1594 I ter du CGI instaure une exonération, sur délibération des conseils généraux des départements d'outre-mer, de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement sur les cessions de parts de copropriété portant sur des hôtels, des résidences de tourisme ou des villages de vacances classés, acquis sous le régime de défiscalisation dit « Pons » prévu par l'article 22 de la loi n° 86-824 de finances rectificative pour 1986 du 11 juillet 1986.

130

Le bénéfice de cette exonération est subordonné aux conditions suivantes :

- que l'acquéreur, personne physique ou morale s'engage, dans l'acte d'acquisition, à affecter l'immeuble à l'exploitation hôtelière pendant au moins cinq ans et à y réaliser des travaux de rénovation ;
- que le prix de cession au mètre carré soit inférieur à un prix fixé par décret ;
- que l'exonération respecte le règlement (CE) n° 1998/2006 de la Commission, du 15 décembre 2006, concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides *de minimis*.

A. Champ d'application de l'exonération

1. Mutations concernées

140

Sont concernées par la mesure d'exonération visée à l'[article 1594 I ter du CGI](#) les parts de copropriétés ainsi que les titres représentatifs de telles parts :

- d'hôtels de tourisme ([Code du tourisme](#) , [art. D 311-5](#)) ;
- de résidences de tourisme ([Code du tourisme](#), [art. D 321-1](#)) ;
- de villages de vacances ([Code du tourisme](#), [art. D 325-1](#) ; [Code du tourisme](#), [art. 325-2](#) ; [Code du tourisme](#), [art. D 325-3](#)).

150

De plus, ces structures d'hébergement doivent être classées. Les classements ici visés sont ceux prévus par l'[arrêté du 14 février 1986](#) modifié pour les hôtels et résidences de tourisme et par l'[arrêté du 8 décembre 1982](#) pour les villages de vacances.

S'agissant des collectivités d'outre-mer, le classement des hôtels, des résidences de tourisme ou des villages de vacances s'apprécie au regard de la réglementation propre à chaque collectivité d'outre-mer. En l'absence de réglementation locale, l'établissement concerné devra respecter les conditions prévues aux arrêtés précités.

160

Enfin, il appartiendra aux parties de stipuler dans l'acte d'acquisition que l'immeuble dont les parts indivises font objet de la cession a été acquis sous le régime de défiscalisation dit « Pons » prévu par l'[article 22 de la loi 86-824 de finances rectificative pour 1986 du 11 juillet 1986](#). En cas de demande de justification de l'administration, la preuve de l'acquisition sous l'empire du régime de défiscalisation susvisé pourra être apportée par tout moyen.

2. Conditions d'octroi de l'exonération

a. Condition d'affectation

170

Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que l'acquéreur s'engage lors de l'acquisition à maintenir la même activité pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la date de cette acquisition.

180

L'engagement est pris dans l'acte d'acquisition ou, à défaut d'acte, à l'appui de la déclaration déposée auprès de la conservation des hypothèques conformément à l'[article 657 du CGI](#).

190

Par ailleurs, l'acquéreur s'engage lors de l'acquisition à réaliser des travaux de rénovation sur le bâti. Ainsi, les travaux entrepris pourront être des travaux de remise à l'état neuf, d'amélioration, de transformation ou d'aménagement.

b. Condition de prix

200

Pour l'application des dispositions de [l'article 1594 I ter du CGI](#), le prix de cession au mètre carré doit être inférieur à un montant fixé à [l'article 328 G bis du CGI](#),

210

En cas de cession de titres représentatifs de telles parts de copropriété, cette condition de prix de cession au mètre carré est réputée remplie lorsque la valeur brute à l'actif de l'ensemble des biens cédés sur le nombre total de m² que les biens cédés représentent est inférieure au plafond fixé à [l'article 328 G decies de l'annexe III au CGI](#).

c. Condition tenant au respect des aides de minimis

220

L'exonération doit respecter le [règlement \(CE\) n° 1998/2006 de la Commission, du 15 décembre 2006, concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides de minimis](#).

230

[L'article 88, paragraphe 3, du traité instituant la Communauté européenne](#) énonce l'obligation de notification des aides d'État à la Commission européenne afin d'établir leur compatibilité avec le marché commun selon les critères de [l'article 87, paragraphe 1](#). Certaines catégories d'aides peuvent néanmoins être exemptées de l'obligation de notification en vertu du [règlement \(CE\) n° 994/98](#).

240

La règle de minimis a ainsi été mise en œuvre afin d'exempter les subventions de faible montant. Elle établit un plafond au-dessous duquel l'aide ne relève pas du champ d'application de [l'article 87, paragraphe 1](#), et n'est donc pas soumise à la procédure de notification de [l'article 88, paragraphe 3](#).

250

Les aides accordées sur une période de trois ans et n'excédant pas un plafond fixé, par le [règlement \(CE\) n° 1998/2006 de la Commission, du 15 décembre 2006, concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides de minimis](#) ne sont ainsi pas considérées comme des aides d'État au sens de [l'article 87, paragraphe 1](#).

B. Portée de l'exonération

1. Portée de l'article 1594 I ter du CGI

260

La délibération des conseils généraux exonère les mutations à titre onéreux de parts de copropriété d'hôtels, de résidences de tourisme et de villages de vacances classés situés sur leur territoire de la

taxe de publicité foncière perçue normalement à leur profit en application des dispositions du 1° de l'article 1594 A du CGI.

270

L'exonération de la taxe de publicité foncière rend impossible la perception des droits et taxes additionnels à ces droits ou qui sont assis sur ces droits. Ainsi, l'exonération accordée sur délibération des conseils généraux emporte exonération non seulement de la taxe de publicité foncière mais également :

- de la taxe perçue au profit des communes (CGI, art. 1584) ;
- du prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs (CGI, art. 1647).

2. Délibérations des conseils généraux des départements d'Outre-Mer

280

Il résulte des dispositions combinées de l'article 1594 E du CGI et de l'article 1639 A du CGI que, sauf dispositions particulières prévues à ces articles, les délibérations des organes délibérants doivent être notifiées aux services de la DGFIP avant le 31 mars de chaque année pour être applicables au 1^{er} juin de la même année.

290

Les délibérations des conseils généraux et des conseils municipaux restent en vigueur tant qu'aucune autre décision ne les a modifiées ou rapportées.

C. Déchéance de l'avantage

300

Lorsque l'une des conditions visées aux § 170 à 260 n'a pas été respectée, l'acquéreur est tenu d'acquitter, à première réquisition, les droits de mutation dont l'acquisition a été dispensée.

III. Vente de logements à usage locatif social situés dans les départements d'outre-mer

310

Les conseils généraux des départements d'outre-mer peuvent, sur délibération, exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les cessions de logements visés au 1° du I de l'article 199 undecies C du CGI (CGI, art. 1594 I quater).

IV. Vente de terrains compris dans les lotissements

320

Dans les départements d'outre-mer, les acquisitions de terrains compris dans le périmètre de lotissements qui sont agréés dans des conditions fixées par décret sont soumises à la taxe de publicité foncière, ou, le cas échéant, aux droits d'enregistrement au taux réduit ([1594 F quinquies K](#)).

À ce jour, le décret visé ci-dessus n'est pas intervenu.

V. Opérations immobilières réalisées en vue de la mise en valeur des terres incultes

330

[ENR-DMTOI-10-70-50 §30](#)