

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTG-20-40-20140930

Date de publication : 30/09/2014

ENR - Mutations à titre gratuit - Donations - Taxe de publicité foncière

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations à titre gratuit de meubles ou d'immeubles

Titre 2 : Donations

Chapitre 4 : Taxe de publicité foncière

Sommaire :

- I. Champ d'application de la taxe départementale de publicité foncière
- II. Fait générateur, assiette, tarif et liquidation de la taxe départementale de publicité foncière
 - A. Fait générateur de la taxe départementale de publicité foncière
 - B. Assiette et liquidation de la taxe départementale de publicité foncière
 - 1. Principe
 - 2. Usufruit et nue-propriété
 - 3. Valeur minimale taxable
 - C. Tarifs
 - 1. Application des tarifs
 - 2. Tarif proportionnel
 - a. Généralités
 - b. Cas particuliers
 - 1° Renonciations
 - 2° Donation-partage
 - 3. Tarif fixe
 - a. Minimum de perception
 - b. Taux fixe de la taxe de publicité foncière
- III. Régimes spéciaux et exemptions
 - A. Exemption en faveur de l'État et de certains établissements publics nationaux
 - B. Habitations à loyer modéré, sociétés de crédit immobilier et sociétés coopératives artisanales
 - C. Congrégations, transfert d'immeubles par l'établissement principal à ses établissements particuliers
- IV. Régime applicable aux mutations à titre gratuit entre vifs d'immeubles situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle
 - A. Bureaux compétents et liquidation des droits
 - B. Assiette et paiement
 - C. Tableau récapitulatif de la compétence des services et de la liquidation des droits

Les actes de donation portant sur des immeubles intervenant à compter du 1er juillet 2014 entrent dans le champ d'application de la formalité fusionnée. Une seule formalité est accomplie au service de publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble ([CGI, art. 657](#)). La formalité fusionnée s'applique également aux actes de donations-partage comportant un ou plusieurs immeubles et aux actes de donations mixtes, c'est à dire ceux portant à la fois sur des meubles et des immeubles.

Lorsqu'un acte concerne des immeubles ou droits immobiliers situés dans le ressort de plusieurs services de publicité foncière, cet acte est soumis à la formalité fusionnée exécutée au service où la publicité est requise en premier lieu, au choix du requérant ([CGI ann III, art. 251](#)).

En cas de pluralité d'immeubles dépendant du ressort de plusieurs services de publicité foncière, le service chargé d'exécuter la formalité fusionnée percevra la totalité des droits et taxes ([CGI ann III, art 253](#)). Dans ce cas, la contribution de sécurité immobilière reste par ailleurs due au service de publicité foncière où la publicité est requise.

La taxe de publicité foncière exigible est perçue pour le compte du département du lieu de situation de l'immeuble ([CGI, art. 1594 A, 2°](#)).

10

Le 1° de l'[article 677 du CGI](#) soumet à la taxe départementale de publicité foncière (T.D.P.F.) les actes visés au a du 1° de l'[article 28 du décret du 4 janvier 1955 modifié](#). Ce sont les actes qui comportent mutations entre vifs de droits réels immobiliers.

En vertu des dispositions combinées des [articles 679 du CGI](#) et [791 du CGI](#), les donations, même assorties d'une condition suspensive, sont assujetties à la taxe départementale de publicité foncière.

20

La fusion de la formalité n'entraîne pas la fusion des droits d'enregistrement et de taxe la publicité foncière en raison du caractère progressif des droits de mutation à titre gratuit ([CGI, art. 677, 1°](#)).

La double perception des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière a donc été maintenue lors du dépôt de l'acte au service de publicité foncière.

Les modalités propres à chacune de ces impositions continuent donc à s'appliquer, notamment quant à leur fait générateur.

I. Champ d'application de la taxe départementale de publicité foncière

30

La taxe frappe tout transfert à titre gratuit de droits réels immobiliers d'un titulaire à un autre, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales.

Les droits réels immobiliers sont les droits de propriété, d'usufruit, d'usage, d'habitation, d'emphytéose, de superficie, les servitudes portant sur un immeuble par nature, par destination, par détermination de la loi ou par l'objet auquel il s'applique.

Les donations consenties sous condition suspensive sont immédiatement passibles de la taxe.

II. Fait générateur, assiette, tarif et liquidation de la taxe départementale de publicité foncière

A. Fait générateur de la taxe départementale de publicité foncière

40

Le fait générateur est constitué par la réquisition de la formalité, c'est-à-dire par le dépôt des documents au service de publicité foncière.

La taxe est donc exigible au tarif en vigueur au jour où les documents à publier sont présentés à la formalité.

Elle est perçue pour le compte du département sur tous les actes présentés à la formalité.

Remarque : À moins de réquisition limitative expresse, la taxe départementale de publicité foncière est due à raison de chaque convention distincte contenue dans le bordereau présenté à la conservation, quand bien même l'une de ces conventions résulterait d'un acte déjà publié.

B. Assiette et liquidation de la taxe départementale de publicité foncière

1. Principe

50

La taxe est exigible sur la valeur totale des immeubles ou droits immobiliers transmis, sans distraction des charges imposées au donataire ([CGI, art. 776 bis](#)).

La valeur d'un bien correspond selon la jurisprudence de la Cour de cassation, au prix que le jeu normal de l'offre et de la demande permettrait de retirer, à un moment donné, de la vente d'un bien déterminé, abstraction faite de la valeur de convenance qui pourrait être offerte.

Dans un arrêt du 27 octobre 2009 ([Cass. Com., arrêt du 27 octobre 2009, n° 08-11362](#)), la Cour de cassation précise que la limite apportée par le donateur à la liberté d'aliéner un immeuble dont il se réserve l'usufruit n'affecte pas sa valeur vénale et qu'une occupation à titre de résidence secondaire n'a pas d'effet sur la valeur vénale du bien.

Lorsque les valeurs qui doivent servir de base à la liquidation de la taxe ne sont pas déterminées dans l'acte de donation, une déclaration estimative doit être souscrite au pied du document à publier ([CGI, art. 851](#)). Dans la pratique, cette hypothèse ne peut se rencontrer que pour les actes de donation non assujettis aux droits de mutation à titre gratuit. En effet, dans les autres cas, les valeurs retenues pour la perception de ces droits serviraient de base à la liquidation de la taxe départementale de publicité foncière ([CGI, art. 791, al. 2](#)).

60

Par ailleurs, bien que le fait générateur de la perception réside dans le dépôt au service de publicité foncière des documents à publier, la valeur taxable se détermine à la date de l'acte de donation ([CGI, art. 666](#)).

70

Lorsqu'une donation de biens ou de droits indivis a pour effet de mettre fin à l'indivision, la valeur des parts données est seule passible de la taxe de publicité foncière. En effet, une donation est toujours de nature translatrice de sorte que la fiction établie par l'[article 883 du code civil](#) ne lui est pas applicable (il s'agit de l'effet déclaratif des partages : le copartageant est considéré comme ayant reçu directement du défunt les biens qui lui ont été attribués par voie de partage ou déclaration). Il n'y a donc pas lieu, en pareil cas, d'appliquer la règle résultant du dernier alinéa du II de l'[article 750 du CGI](#) et selon laquelle, pour les cessions faisant cesser l'indivision, la taxe est liquidée sur la valeur des immeubles ou des droits immobiliers, sans soustraction de la part du colicitant acquéreur.

2. Usufruit et nue-propriété

80

Les règles exposées en ce qui concerne les droits de mutation à titre gratuit ([BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50](#)) sont applicables à la taxe départementale de publicité foncière.

3. Valeur minimale taxable

90

D'après le deuxième alinéa de l'[article 791 du CGI](#), la valeur à retenir pour l'assiette de la taxe départementale de publicité foncière ne peut être inférieure, lorsque la convention est soumise aux droits proportionnels ou progressifs d'enregistrement, à celle qui sert à la liquidation des droits d'enregistrement, suivant les dispositions du CGI.

Cette règle trouve à s'appliquer en cas d'insuffisance d'évaluation, ainsi que dans l'hypothèse où un acte constatant la réalisation d'une condition suspensive contient une évaluation supérieure à la valeur figurant dans l'acte conditionnel.

C. Tarifs

1. Application des tarifs

100

La taxe départementale de publicité foncière est perçue sans tenir compte des abattements sur la valeur des biens donnés.

2. Tarif proportionnel

a. Généralités

110

Les mutations à titre gratuit, même assorties d'une condition suspensive ([CGI, art. 676](#)), sont en principe soumises au tarif proportionnel réduit ([CGI, art. 791](#)) lorsqu'elles ont pour objet des immeubles ou des droits réels immobiliers. Il convient d'y ajouter le prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement (F.A.R.) prévu par le a du V de l'[article 1647 du CGI](#).

120

Dans le département de la Guyane, le tarif de la taxe de publicité foncière est encore réduit de moitié ([CGI, art. 1043 A](#)).

130

Ce tarif s'applique, d'une manière générale, à toutes les donations, quelle que soit la forme qu'elles revêtent.

Le tarif proportionnel de la taxe de publicité foncière ne peut pas être modifié par le conseil général du département.

b. Cas particuliers

1° Renonciations

140

Pour l'imposition des actes constatant des renonciations à des droits, il y a lieu de distinguer les renonciations translatives et les renonciations extinctives intervenues à titre pur et simple.

Les renonciations translatives (renonciation en faveur de certaines personnes) entrent dans la catégorie des actes portant mutation ou constitution de droits et sont, par conséquent, assujetties à la taxe au taux réduit.

En revanche, les renonciations purement extinctives ou abdicatives ne sont passibles que du tarif minimum prévu à l'[article 674 du CGI](#).

Tel n'est pas le cas de l'acte par lequel un ascendant qui s'était réservé l'usufruit dans une donation-partage renonce purement et simplement à cet usufruit, lorsque cette renonciation est acceptée par les donataires. Cet acte n'est plus simplement et exclusivement abdicatif, mais translatif et doit être considéré comme le complément de l'acte de donation-partage. Il est donc passible de la taxe au taux réduit.

2° Donation-partage

150

Les donations-partages sont assujetties, comme les donations ordinaires, à la taxe départementale de publicité foncière au taux réduit.

3. Tarif fixe

160

Le tarif fixe peut être :

- un minimum de perception de la taxe proportionnelle ;
- ou un « droit fixe » exigible pour les formalités qui ne sont pas spécialement assujetties à cette taxe.

a. Minimum de perception

170

L'article 674 du CGI fixe le minimum de perception de la taxe départementale de publicité foncière à 25 €. En conséquence, il ne peut être perçu moins de 25 € pour les formalités qui ne produiraient pas 25 € de taxe proportionnelle.

Ce minimum couvre l'ensemble des dispositions du même acte et de ses annexes qui ne donnent pas ouverture à une taxe proportionnelle d'un montant supérieur. En revanche, toutes les fois que le total des taxes proportionnelles liquidées sur un acte et ses annexes atteint une somme égale ou supérieure au minimum, cette perception couvre toutes les dispositions de l'acte et des annexes.

Remarque : Par annexes, il faut entendre les actes ou pièces figurant à la suite de l'acte ou de la décision à publier, sur la même formule ou le même bordereau et faisant l'objet d'un certificat de collationnement. Ces annexes doivent, bien entendu, être indispensables pour constituer le titre complet de l'une ou l'autre des parties.

Il est précisé qu'une formalité dont aucune disposition n'est sujette à la taxe proportionnelle ne peut donner ouverture, en toute hypothèse, qu'à un seul minimum.

b. Taux fixe de la taxe de publicité foncière

180

La taxe de 25 € est exigible sur les actes qui entrent dans le champ d'application de la taxe de publicité foncière mais qui ne sont pas soumis au taux proportionnel.

190

En principe, cette taxe ne trouve pas à s'appliquer aux mutations entre vifs à titre gratuit. Toutefois, elle est exigible notamment sur les actes ci-après qui ne constatent pas des transmissions de droits réels immobiliers :

- actes confirmatifs de conventions entachées de cause de nullité ou rescision ;
- actes constatant l'accomplissement d'une condition suspensive. Toutefois, lorsque cet acte indique, en vue de la perception des droits d'enregistrement, une valeur supérieure à celle figurant dans l'acte conditionnel, un complément de taxe proportionnelle est exigible (CGI, art. 791, al. 2).

200

L'acte spécialement dressé pour constater la non-réalisation de la condition suspensive dont une donation était affectée n'est soumis qu'à la taxe fixe de 25 €.

210

Les actes portant complément, interprétation, rectification d'erreurs matérielles, acceptation ou renonciation pure et simple, confirmation, approbation, homologation, ratification ou réalisation de condition suspensive qui sont présentés à la formalité simultanément avec l'acte principal auquel ils se rapportent, ne donnent lieu à aucune perception de taxe, même dans le cas où l'acte principal n'est lui-même soumis qu'au tarif minimum.

Si la publicité de ces actes complémentaires n'est pas requise en même temps que l'acte principal, ils supportent la taxe au taux fixe de 25 €.

Cependant, si de tels actes contiennent augmentation de valeur, la taxe proportionnelle au taux réduit doit être liquidée sur le montant de cette augmentation.

Il est précisé que les actes portant rectification d'erreurs matérielles sont dispensés de tous droits et taxe lorsqu'il est établi que ces erreurs sont imputables à un service administratif tel que celui du cadastre ou de l'état civil.

III. Régimes spéciaux et exemptions

A. Exemption en faveur de l'État et de certains établissements publics nationaux

220

L'article 1040 du CGI dispense de la taxe de publicité foncière toutes les formalités dont les frais incomberaient à l'État.

Ce texte s'applique notamment aux acquisitions faites par l'État à titre gratuit.

La dispense de taxe s'applique aussi aux établissements publics nationaux exclusivement à caractère scientifique, d'enseignement, d'assistance ou de bienfaisance et visés à l'article 1040 du CGI (BOI-ENR-DMTOI-10-80-10). En revanche, les établissements publics de l'État et les organismes dont les actes sont assimilés aux actes des entreprises privées au point de vue fiscal ne peuvent prétendre au bénéfice de l'exemption de taxe (CGI, ann. IV, art. 169).

B. Habitations à loyer modéré, sociétés de crédit immobilier et sociétés coopératives artisanales

230

Les actes constatant l'attribution d'actif net faite à un ou plusieurs organismes attributaires par une société d'habitations à loyer modéré en vertu du premier alinéa de l'article L. 422-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH) sont soumis à une taxe fixe de publicité foncière de 375 € portée à 500 € pour les sociétés ayant un capital d'au moins 225 000 € (CGI, art. 827, I).

Cette disposition est applicable aux sociétés anonymes de crédit immobilier définies à l'article L. 422-4 du CCH, ainsi qu'aux sociétés coopératives artisanales et aux groupements de ces mêmes coopératives constitués en conformité de l'article 3 de la loi du 27 décembre 1923 et réalisant les opérations désignées à l'article 1er de la loi du 2 août 1932 facilitant la construction des locaux à usage artisanal.

Il est précisé que le bénéfice de cette disposition est subordonné à la condition qu'il s'agisse de la transmission d'un actif net. La transmission d'un actif brut moyennant la prise en charge du passif qui le grève constituerait une mutation à titre onéreux passible de la taxe proportionnelle au taux réduit.

C. Congrégations, transfert d'immeubles par l'établissement principal à ses établissements particuliers

240

Avant toute opération (emprunt hypothécaire, aliénation, etc.) concernant les propriétés immobilières destinées à l'usage de l'un de leurs établissements particuliers, les congrégations reconnues légalement doivent, pour se conformer aux directives du ministère de l'Intérieur, demander l'incorporation au patrimoine de cet établissement particulier de ceux des immeubles acquis, autrefois, au nom de l'établissement principal.

Ce transfert de propriété, effectué à titre gratuit, est autorisé par un texte réglementaire (décret en Conseil d'État, arrêté du ministre de l'Intérieur ou du préfet) qui, en application de l'[article 1039 du CGI](#), constate que les biens dont il s'agit conserveront leur affectation antérieure et que leur transmission intervient dans un intérêt général ou de bonne administration.

L'article 1039 du CGI dispense de tous droits au profit du Trésor, exception faite de l'imposition fixe de 25 € en vertu de l'[article 1020 du CGI](#).

IV. Régime applicable aux mutations à titre gratuit entre vifs d'immeubles situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle

A. Bureaux compétents et liquidation des droits

250

Il est rappelé que les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ne sont pas pourvus de service de publicité foncière.

L'enregistrement a lieu au service des impôts de la résidence du rédacteur de l'acte.

Les frais d'assiette et de recouvrement sont perçus en sus du droit d'enregistrement perçu suivant la nature de la transmission (droits progressifs, proportionnels, TVA, etc.).

Lorsque les immeubles mentionnés dans un acte sont situés en partie dans les trois départements précités, la formalité fusionnée n'est applicable que si le rédacteur de l'acte ne réside pas dans ces trois départements. Dans le cas où tous les biens sont situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la formalité fusionnée ne s'applique pas, quel que soit le lieu de résidence du Notaire.

Un tableau figurant au **IV-C § 270** présente, en fonction des situations rencontrées, les services compétents pour l'exécution de la formalité de l'enregistrement et la liquidation des droits.

B. Assiette et paiement

260

Le droit d'enregistrement au taux réduit est assis sur le prix ou l'évaluation exprimé dans l'acte, ou la valeur vénale si elle est supérieure.

Lorsque l'emprise de l'immeuble se situe pour partie dans un des trois départements concernés et pour partie dans un département français limitrophe (cf. tableau au **IV-C § 270**), le déposant doit procéder à une ventilation du prix ou de l'évaluation pour permettre d'asseoir le droit d'enregistrement d'une part et la taxe départementale de publicité foncière d'autre part. Il est rappelé que les droits d'enregistrement sont assis sur la totalité de l'évaluation.

Les droits d'enregistrement sont acquittés par les notaires, pour les actes passés devant eux ([CGI, art. 1705, 1°](#)).

C. Tableau récapitulatif de la compétence des services et de la liquidation des droits

270

RÉSIDENTE DU NOTAIRE OU DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE	SITUATION DES IMMEUBLES	
	Dans la Moselle, le Bas-Rhin ou le Haut-Rhin uniquement	Partie dans les trois départements ci-contre, partie ailleurs ⁽¹⁾
Dans la Moselle, la Bas- Rhin ou le Haut-Rhin	Enregistrement au service des impôts de la résidence du rédacteur Droit de 0,60% (2) + Frais d'assiette et de recouvrement (F.A.R.) + Droit de mutation à titre gratuit (D.M.T.G.) (3)	Enregistrement au service des impôts de la résidence du rédacteur Droit de 0,60% + F.A.R. + D.M.T.G.(3) Publicité foncière pour les immeubles ou parties d'immeubles situés hors des trois départements concernés Taxe départementale de publicité foncière (T.D.P.F.) au taux de 0,60% + F.A.R. + Contribution de sécurité immobilière (C.S.I.) au service de publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble
Dans un autre département	Enregistrement au service des impôts de la résidence du rédacteur Droit de 0,60% perçu pour le compte des départements d'Alsace-Moselle + F.A.R. + D.M.T.G.(3)	Formalité fusionnée et publication au service de publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble ou de l'un des immeubles situés en dehors des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle T.D.P.F. au taux de 0,60% + F.A.R. + D.M.T.G. + C.S.I. au service de publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble (3)

(1) Dans cette hypothèse, un acte peut concerner :

- Soit un immeuble " à cheval " sur la Moselle, le Bas-Rhin ou le Haut-Rhin et sur un département français limitrophe;

- Soit un immeuble situé en totalité dans la Moselle, le Bas-Rhin ou le Haut-Rhin et un immeuble situé en totalité dans un autre département français.

Il est précisé que ces cas de figure peuvent se combiner entre eux.

(2) Il est précisé que le droit de 0,60% et la taxe de publicité foncière indiquée ici renvoient tous deux à l'article 791 du CGI. Par commodité de langage, la première expression est utilisée pour les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin.

(3) L'acte est ensuite publié suivant les règles propres au livre foncier s'agissant des immeubles situés dans les trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.