

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

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-10-30-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles - Adjudication

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 1 : Principes de taxation

Section 3 : Mutations à titre onéreux de nature particulière

Sous-section 2 : Adjudication

Sommaire :

I. Principes généraux relatifs aux adjudications

II. Adjudications sur surenchère

A. Définitions de la surenchère

B. Régime fiscal des surenchères

1. Surenchère sur aliénation volontaire

2. Surenchère sur aliénation forcée et surenchère après redressement judiciaire ou sur liquidation judiciaire

III. Adjudications sur folle enchère

A. Généralités relatives aux adjudications sur folle enchère

B. Régime fiscal des adjudications sur folle enchère

Après avoir exposé les principes généraux relatifs aux adjudications (I), seront examinées les règles particulières concernant les adjudications sur surenchère (II) et les adjudications sur folle enchère (III)

I. Principes généraux relatifs aux adjudications

1

L'impôt de mutation atteint toutes les ventes quelle que soit leur forme.

Il frappe donc non seulement les conventions conclues à l'amiable mais encore les adjudications ou ventes aux enchères publiques.

10

On distingue deux sortes d'adjudications :

- les adjudications volontaires faites avec le concours d'un notaire librement choisi par le vendeur ;
- les adjudications judiciaires qui ont lieu par autorité de justice soit à la barre du tribunal, soit devant notaire commis.

20

Ces ventes sont soumises à la formalité unique si elles sont réalisées devant notaire.

En revanche, lorsqu'elles ont lieu à la barre du tribunal, les sentences d'adjudication revêtent la forme de jugements assujettis distinctement à l'enregistrement et à la publicité foncière ([CGI, art. 647-I](#)).

30

Selon qu'elles entrent dans le champ d'application de la formalité unique ou qu'elles en sont exclues, les adjudications d'immeubles rendent exigible soit la taxe de publicité foncière, soit le droit d'enregistrement ; dans le second cas, la transmission est dispensée du paiement de toute taxe de publicité foncière lors de l'exécution de la formalité de publication ([CGI, art. 665](#)).

40

En principe, l'impôt se calcule sur le prix augmenté des charges.

Les cahiers des charges contiennent fréquemment une clause selon laquelle l'acquéreur paiera en sus du prix principal un certain nombre de centimes par euro, pour tenir lieu de frais de vente. Dans ce cas, il convient de demander aux parties une évaluation de la part de ces centimes pouvant être considérée comme une charge à ajouter au prix.

Parfois, il est prévu que les frais seront payables par l'adjudicataire en déduction du prix. Dans cette situation, il y a lieu de déduire les frais et loyaux coûts de l'adjudication, dont le paiement se trouve être imposé en définitive au vendeur alors qu'il incombait à l'acquéreur.

50

Aux termes de l' [article 714 du code de procédure civile](#) [ancien - actuellement codifié à l'[article 86 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006](#), modifié par l'[article 134 du décret n° 2009-160 du 12 février 2009](#)], l' adjudicataire de l'immeuble saisi est tenu de payer les frais ordinaires de poursuite en sus du prix et toute stipulation contraire est nulle . Conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation, cette obligation est à la fois impérative et à la charge exclusive de l'adjudicataire.

Dans ces conditions, il a été admis pour l'application de l'ancien article 714 du code procédure civile que ces frais n'entrent plus dans l'assiette des droits de mutation à titre onéreux [RM Legendre, n° 280 ; JO sénat du 27 novembre 1997, p. 3289](#). (solution prise au regard de l'ancien article 714 du code de procédure civile abrogé par l'[article 22 de l'ordonnance 2006-461 du 21/04/2006](#) et actuellement codifié à l'[article 86 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006](#), modifié par l'[article 134](#)

du décret n° 2009-160 du 12 février 2009]] .

60

En cas de vente par lots, il doit être effectué autant de liquidations qu'il y a, pour un même procès-verbal d'adjudication, d'acquéreurs non solidaires, c'est-à-dire, en fait, de contrats distincts. Mais il y a lieu de réunir, pour la perception, les lots acquis distinctement par le même adjudicataire.

70

Il est admis de ne pas remettre en cause le prix d'une adjudication judiciaire d'immeubles. Cette mesure d'origine jurisprudentielle ne s'étend pas aux adjudications volontaires faites devant notaire ou en la chambre des notaires dès lors que celles-ci ne présentent pas le caractère de vente en justice.

II. Adjudications sur surenchère

A. Définitions de la surenchère

80

La surenchère est une déclaration par laquelle une personne requiert la mise en vente aux enchères d'un immeuble qui vient d'être aliéné et offre de se porter adjudicataire de cet immeuble moyennant le prix de la première aliénation augmenté d'une certaine quotité de ce prix.

90

En matière immobilière, il existe trois sortes de surenchère :

- la surenchère sur aliénation volontaire, ouverte aux seuls créanciers inscrits et qui doit avoir lieu par exploit d'huissier, en principe dans les quarante jours de la notification faite aux fins de purge à ces créanciers (C. civ ., [art. 2480](#) et [2482](#)) ;
- la surenchère sur aliénation forcée qui s'applique, en principe, à toutes les ventes d'immeubles faites par autorité de justice et qui doit être effectuée dans les dix jours de l'adjudication judiciaire par déclaration au greffe ([Décret 2006-936 du 27 juillet 2006 art.94 et 95](#)) ;
- la surenchère après liquidation judiciaire qui obéit aux mêmes règles que la surenchère sur aliénation forcée.

Remarque : En cas de liquidation judiciaire, le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, autoriser la vente soit de gré à gré au prix et aux conditions qu'il détermine, soit par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe. Dans cette dernière hypothèse, il peut toujours être fait surenchère ([Code de commerce, art. L642-18](#))

100

Les ventes judiciaires volontaires (ventes de biens de mineurs, sur licitation pour sortir de l'indivision, ...) peuvent donner lieu soit à la première, soit à la deuxième de ces surenchères.

D'après la jurisprudence, la surenchère sur aliénation forcée et la surenchère après liquidation judiciaire résolvent immédiatement l'acquisition surenchéri, tandis que la surenchère sur aliénation volontaire ne la résout que si l'acquéreur primitif ne reste pas adjudicataire sur surenchère.

B. Régime fiscal des surenchères

110

L'adjudication sur surenchère a lieu à la barre du tribunal et la sentence d'adjudication revêt la forme d'un jugement.

1. Surenchère sur aliénation volontaire

120

Quand elle est prononcée au profit d'une personne autre que l'acquéreur primitif, l'adjudication sur surenchère est assujettie au droit proportionnel sur l'intégralité du prix et d'après le tarif en vigueur à sa date. Il n'y a pas lieu d'imputer l'impôt perçu sur l'adjudication surenchérie, mais cet impôt est restituable si la demande en est faite dans le délai de réclamation.

Au contraire, lorsqu'elle est tranchée au profit de l'acquéreur primitif, l'adjudication sur surenchère ne donne ouverture qu'à un supplément de droit liquidé sur le prix supplémentaire et au tarif en vigueur à la date du premier acte. C'est en effet, ce premier acte qui forme le titre de l'acquéreur puisque l'aliénation n'est pas résolue.

2. Surenchère sur aliénation forcée et surenchère après redressement judiciaire ou sur liquidation judiciaire

130

À la différence du cas précédent, la surenchère sur aliénation forcée ou après redressement judiciaire et sur liquidation judiciaire a pour effet de résoudre immédiatement la vente.

Il s'ensuit que si la déclaration de surenchère intervient avant l'enregistrement du procès-verbal de la première adjudication, l'impôt proportionnel n'est pas exigible. Ce procès-verbal est enregistré au droit fixe pour les adjudications devant notaire commis ; si l'adjudication a eu lieu à la barre du tribunal, elle présente le caractère d'un jugement préparatoire et aucun droit n'est dû. Enfin, lorsqu'une adjudication frappée de surenchère a été enregistrée au droit fixe, le désistement de la surenchère rend le droit proportionnel exigible sur l'adjudication, sans pénalité.

140

L'adjudication sur surenchère donne lieu à la perception de l'impôt de mutation au tarif en vigueur à sa date, même si elle est prononcée au profit de l'adjudicataire primitif. Lorsque, exceptionnellement, la première adjudication a été soumise à l'impôt proportionnel -dans le cas où elle a été présentée à la formalité avant la déclaration de surenchère- les droits qui ont été acquittés sont restituables ; ils font l'objet d'une imputation si la seconde adjudication a été tranchée au profit de l'acquéreur primitif.

Lorsque l'acquéreur primitif est évincé, il peut obtenir la restitution des droits qu'il a acquittés à condition qu'il en fasse la demande avant le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle a eu lieu la déclaration de surenchère ([LPF](#), [art. R* 196-1 c](#)).

III. Adjudications sur folle enchère

A. Généralités relatives aux adjudications sur folle enchère

150

Lorsque l'adjudicataire n'exécute pas les obligations qui lui incombent, toute personne intéressée à leur exécution a le droit de faire remettre en vente aux enchères, l'immeuble aliéné. La procédure instituée en vue de cette revente est appelée « folle enchère ». Elle ne peut être engagée que si l'adjudication a eu lieu soit à la barre du tribunal, soit devant notaire commis.

L'adjudication sur folle enchère résout le droit de l'adjudicataire fol enchérisseur.

B. Régime fiscal des adjudications sur folle enchère

160

Lorsque le prix de l'adjudication à la folle enchère est égal ou inférieur au prix de la première aliénation et lorsque l'impôt sur la folle enchère a été acquitté, la seconde adjudication est soumise :

- à une imposition fixe ([CGI](#), [art. 685](#)) si la deuxième aliénation est effectuée devant notaire commis ;
- aucun droit n'est dû si la revente a lieu à la barre du tribunal ([CGI](#), [art. 1089 A](#)).

170

Lorsque les droits liquidés sur l'adjudication à la folle enchère sont inférieurs à ceux perçus sur la première aliénation, l'adjudicataire fol enchérisseur est redevable des droits d'enregistrement dus sur la différence de prix restant à sa charge malgré la résolution de son titre ([Cass. com.](#), 26 mars 1985 ; n° de pourvoi : 83-12912 solution prise au regard de l'ancien article 741-a du code procédure civile abrogé par l'article 22 de l'ordonnance 2006-461 du 21 avril 2006 et actuellement codifié à l'article 2212 du code civil).

180

Si le prix d'adjudication sur folle enchère est supérieur à celui obtenu lors de la première adjudication, il est dû un supplément de droit d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière sur l'excédent de prix selon qu'il s'agit d'une adjudication à la barre du tribunal ou autrement que par jugement, à condition que les droits aient été préalablement acquittés lors de la première adjudication ([CGI](#), [art. 685](#)).