

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-06/04/2016

Date de publication : 06/04/2016

ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

1

Les actes constatant des mutations à titre onéreux d'immeubles donnent lieu en principe à la formalité fusionnée lors de la publication au service de la publicité foncière. Sous réserve de divers régimes d'exonérations, ils sont soumis à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement (dans les cas exceptionnels où ils sont exclus de la formalité unique). Cette taxe ou ce droit est perçu au profit du département ([CGI, art. 683](#)), sauf lorsqu'il s'agit d'échanges.

10

Lorsque, exceptionnellement, les mutations à titre onéreux d'immeubles ne sont pas constatées par un acte, elles ne sont pas susceptibles en pareille hypothèse d'être publiées. Elles n'en doivent pas moins être déclarées au service des impôts et soumises au droit d'enregistrement ([CGI, art. 638](#) et [CGI, art. 662](#)). Ce droit est alors perçu 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](#)).

20

L'exigibilité de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement est donc subordonnée à la double condition :

- que la convention s'analyse en une mutation à titre onéreux. Il s'agira le plus souvent de ventes, mais les conventions taxables englobent de manière générale tous les actes qui, sans revêtir la forme d'une vente, emportent mutation à titre onéreux ;
- que la mutation porte sur un bien présentant le caractère immobilier. Sauf dispositions particulières du droit fiscal, le caractère des biens est déterminé selon les règles du droit

civil ([C. civ, art. 517 à 526](#)).

30

L'exigibilité de la taxe ou du droit dépend également des règles concernant la territorialité de l'impôt.

40

Des taxes additionnelles au profit des communes, des départements et de la région d'Île-de-France viennent en outre souvent s'ajouter à la taxe de publicité foncière ou au droit départemental d'enregistrement, en application de l'[article 1584 du CGI](#), de l'[article 1595 du CGI](#), de l'[article 1595 bis du CGI](#) et de l'[article 1599 sexies du CGI](#). Leur champ d'application est étudié au [BOI-ENR-DG-60](#).

50

En outre, depuis le 1er janvier 2011, l'État perçoit au titre de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs 2,37 % ou 2,14 % du montant de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement perçu au profit du département ([CGI, art. 1647, V](#)). Cette somme est calculée en sus du montant de la taxe ou du droit perçu au profit du département.

60

Le tarif de droit commun de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement est prévu à l'[article 1594 D du CGI](#), mais il existe de nombreux régimes spéciaux, applicables à certaines catégories d'acquéreurs, à certains types d'opérations (notamment celles concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont comprises dans le champ d'application de droit commun de la TVA, dès lors qu'elles sont réalisées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel), ou encore mis en place pour des raisons d'ordre économique ou social.

70

Une mention particulière doit être faite pour les échanges. L'[article 684 du CGI](#) prévoit en effet que les échanges de biens immeubles sont assujettis à une taxe de publicité foncière (ou à un droit d'enregistrement) perçue au profit de l'État (et non du département), au taux de 5 % sur la valeur de l'un des lots, à l'exclusion des taxes additionnelles. Lorsque le partage n'est pas pur et simple et comporte un « retour », l'opération s'analyse en une vente à concurrence de la différence de valeur des deux lots ou de la soulte, et les droits applicables aux ventes ainsi que les taxes additionnelles s'appliquent à cette différence.

80

Toutefois, certains échanges sont soumis à un régime particulier qui comporte, soit une exemption de taxe de publicité foncière, soit une exonération ou une réduction du taux de la taxe afférente à la soulte ou à la plus-value, soit encore l'application des tarifs privilégiés des ventes.

90

La présente division est consacrée :

- aux mutations autres que les échanges (titre 1, [BOI-ENR-DMTOI-10](#)) ;

- aux échanges (titre 2, [BOI-ENR-DMTOI-20](#)).