

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

Identifiant juridique : BOI-ENR-DG-10-20-02/09/2015

Date de publication : 02/09/2015

ENR - Dispositions générales - Champ d'application de la formalité de l'enregistrement

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Dispositions générales

Titre 1 : Principes applicables aux formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière

Chapitre 2 : Champ d'application de la formalité de l'enregistrement

Sommaire :

I. Actes soumis à l'enregistrement

A. Actes soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement

1. Actes assujettis en raison de la qualité de la personne qui les rédige
 - a. Les actes des notaires
 - b. Les testaments
 - c. Les actes des huissiers de justice
 - d. Procès verbaux officiels constatant une vente avec publicité et concurrence
 - e. Les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire lorsqu'elles donnent ouverture à un droit proportionnel ou progressif
2. Actes assujettis en considération de l'opération juridique qu'ils constatent
 - a. Les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit de biens immeubles ou autres
 - b. Les actes portant mutation de jouissance
 - c. Les actes portant cession d'actions ou de parts dans les sociétés dont le capital n'est pas divisé en action
 - d. Les actes portant cession de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière
 - e. Actes concernant les sociétés
 - f. Actes concernant la formation de groupement d'intérêt économique
 - g. Actes concernant un partage de biens meubles et immeubles
 - h. Les actes portant acceptation ou répudiation de successions, legs ou communautés
 - i. Les certificats de propriété
 - j. Les inventaires de meubles, objets mobiliers, titres et papiers et les prisées de meubles
 - k. Promesses unilatérales et cessions de celle-ci
 - l. Les dons manuels révélés par le donataire à l'administration fiscale
 - m. Les actes portant cession et rachat taxables de parts de fonds de placement immobilier

- n. Actes concernant les contrats de fiducies
- o. Les procédures transactionnelles en matière d'urbanisme
- p. Les règles applicables aux contrats de la finance islamique : opérations de murabaha et de tawarruq, sukuk d'investissement, opérations d'ijara et opérations d'istisna
- B. Actes présentés volontairement à la formalité de l'enregistrement
- C. Interdiction de faire usage d'un acte soumis à la formalité et non enregistré
 - 1. Usage par acte public
 - a. Principe
 - b. Exceptions
 - 1° Actes notariés
 - 2° Exploits
 - 3° Publicité foncière
 - 4° Actes urgents
 - 5° Actes constatant la formation de sociétés commerciales
 - 6° Actes dont la représentation est impossible
 - c. Mesures destinées à assurer l'exécution des prescriptions légales
 - 1° La responsabilité des officiers publics
 - 2° Le dépôt des actes
 - 3° La preuve de l'existence des actes
 - 4° Le rappel de la mention d'enregistrement
 - 2. Usage en justice
- II. Opérations juridiques non constatées par un acte obligatoirement soumises à la formalité de l'enregistrement
 - A. Mutations verbales entre vifs
 - B. Mutations par décès
 - C. Opérations diverses concernant les sociétés

1

La formalité de l'enregistrement peut s'appliquer soit à des actes, soit à des mutations ne résultant pas d'un acte.

I. Actes soumis à l'enregistrement

A. Actes soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement

10

Les actes peuvent être obligatoirement assujettis à l'enregistrement en considération, soit de la qualité de leur rédacteur, soit de la nature des conventions qu'ils renferment.

1. Actes assujettis en raison de la qualité de la personne qui les rédige

a. Les actes des notaires

20

En vertu du 1° du 1 de l'[article 635 du code général des impôts \(CGI\)](#), les actes des notaires sont obligatoirement assujettis à l'enregistrement, quel que soit leur contenu, en raison du rôle traditionnel de contrôle qui revient, en matière de notariat, au service en charge de l'enregistrement.

b. Les testaments

30

En vertu de l'[article 636 du CGI](#), les testaments, qu'ils soient reçus par les notaires (testaments publics et mystiques) ou même simplement déposés chez eux (testaments olographes), sont obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement.

c. Les actes des huissiers de justice

40

Les actes des huissiers de justice sont, en principe, assujettis à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 1-2°](#)).

50

Toutefois, sont dispensés de la présentation matérielle à la formalité de l'enregistrement les actes du ministère des huissiers de justice lorsqu'ils sont soumis à la taxe forfaitaire prévue au 1 de l'[article 302 bis Y du CGI](#) ([CGI, ann. III, art. 252, I](#)).

En ce qui concerne les actes des huissiers de justice, il convient de se reporter au [BOI-ENR-DG-20-40 au I-A-2 § 140 et 150](#).

d. Procès verbaux officiels constatant une vente avec publicité et concurrence

60

Seuls sont soumis à la formalité de l'enregistrement les procès verbaux constatant une adjudication aux enchères publiques de biens meubles corporels ou incorporels ou toute autre vente des mêmes biens faite avec publicité et concurrence, à condition qu'ils soient soumis à un droit proportionnel ou progressif ([CGI, art. 635, 2-6°](#)).

70

Pour les procès verbaux soumis obligatoirement à l'enregistrement, le droit au taux prévu à l'[article 733 du CGI](#) est applicable.

e. Les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire lorsqu'elles donnent ouverture à un droit proportionnel ou progressif

80

En vertu du 1° du 2 de l'[article 635 du CGI](#), les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire sont soumises à l'enregistrement lorsqu'elles donnent ouverture à un droit proportionnel ou progressif.

90

Les décisions judiciaires passibles d'un droit proportionnel ou progressif sont celles qui forment le titre d'une convention assujettie à un tel droit en raison de son objet, notamment :

- mutation à titre onéreux d'immeuble ou de droit réel immobilier, de fonds de commerce ou de clientèle ou convention assimilée visée à l'[article 720 du CGI](#), du droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ;
- cession d'actions ou de parts sociales ;
- cession d'office public ou ministériel ;
- adjudication publique de biens meubles incorporels ;
- partage ou homologation d'un partage ;
- prorogation, transformation ou dissolution d'une société, augmentation, amortissement ou réduction de son capital ;
- formation d'un groupement d'intérêt économique ;
- cession de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière au sens du 2° du I de l'[article 726 du CGI](#) ;
- mutation de jouissance à vie ou à durée illimitée de biens immeubles, de fonds de commerce ou de clientèles ;
- mutation à titre gratuit (donation, reconnaissance de don manuel).

2. Actes assujettis en considération de l'opération juridique qu'ils constatent

100

Sont assujettis obligatoirement à l'enregistrement, sans qu'il y ait à distinguer, en principe, suivant qu'ils revêtent la forme authentique ou sous seing privé, les actes suivants.

a. Les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit de biens immeubles ou autres

110

Les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit de biens immeubles, de fonds de commerce, de clientèles ou d'offices, ou cession de droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, sont assujettis obligatoirement à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 1-3°](#) et [CGI, art. 635, 2-5°](#)).

b. Les actes portant mutation de jouissance

120

Les actes portant mutation de jouissance à vie ou à durée illimitée de biens immeubles, de fonds de commerce ou de clientèles sont assujettis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement ([CGI, art. 635, 1-4°](#)).

Les baux écrits de fonds de commerce restent soumis à la formalité, bien qu'ils soient passibles de la TVA. Quant aux baux des autres biens meubles, ils ne sont pas assujettis à l'enregistrement.

c. Les actes portant cession d'actions ou de parts dans les sociétés dont le capital n'est pas divisé en action

130

Les actes portant cession d'actions, de parts de fondateurs ou de parts bénéficiaires ou cession de parts sociales dans les sociétés dont le capital n'est pas divisé en actions sont assujettis obligatoirement à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 2-7°](#) et [CGI, art. 639](#)).

d. Les actes portant cession de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière

140

Les actes portant cession de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière au sens du 2° du I de l'[article 726 du CGI](#) sont assujettis obligatoirement à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 2-7° bis](#)).

e. Actes concernant les sociétés

150

Les actes constatant la prorogation, la transformation ou la dissolution d'une société, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de son capital, sont assujettis obligatoirement à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 1-5°](#)).

Remarque : Si le 5° du 1 de l'article 635 ne vise pas les actes constatant la formation des sociétés, certains de ces actes peuvent être obligatoirement soumis à l'enregistrement en application de l'article 635 du CGI par ailleurs, soit en raison de la qualité de leur rédacteur (notaire, huissier, etc.), soit en raison des dispositions qu'ils contiennent (mutations immobilières, de fonds de commerce, etc.).

Les actes de fusion sont implicitement visés par cette disposition.

f. Actes concernant la formation de groupement d'intérêt économique

160

Les actes constatant la formation de groupements d'intérêt économique sont soumis obligatoirement à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 1-6°](#)).

g. Actes concernant un partage de biens meubles et immeubles

170

Les actes constatant un partage de biens meubles et immeubles à quelque titre que ce soit sont soumis obligatoirement à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 1-7°](#)).

h. Les actes portant acceptation ou répudiation de successions, legs ou communautés

180

Les actes portant acceptation ou répudiation de successions, legs ou communautés sont soumis obligatoirement à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 2-2°](#)).

Pour ces actes, l'obligation de l'enregistrement ne subsiste plus qu'à titre de principe, compte tenu de la dispense de présentation à la formalité prévue par l'[article 245 de l'annexe III au CGI](#) à l'égard de certains actes notariés ([BOI-ENR-DG-20-40 au II § 210 et suiv.](#)) et de la dispense de droit d'enregistrement prévue à l'[article 1089 B du CGI](#) pour les actes des secrétariats des juridictions judiciaires et administratives.

Remarque : Toutefois, en raison de l'intérêt que présentent ces actes pour le contrôle fiscal, la dispense de formalité est subordonnée au dépôt d'une copie certifiée des actes, sur papier libre. Les secrétaires greffiers doivent donc adresser au comptable de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) de leur résidence et au fur et à mesure qu'ils les reçoivent une copie de ces actes.

i. Les certificats de propriété

190

Les certificats de propriété sont soumis obligatoirement à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 2-3°](#)).

Toutefois, sont dispensés de la présentation matérielle à la formalité les certificats de propriété établis par actes notariés autres que ceux dressés en vue du règlement d'une succession ([CGI, ann. III, art. 245](#) et [CGI, ann. IV, art. 60](#)).

Il en est de même pour les certificats de propriété établis par les secrétariats des juridictions judiciaires et administratives ([CGI, art. 1089 B](#)).

j. Les inventaires de meubles, objets mobiliers, titres et papiers et les prisées de meubles

200

En vertu du 4° du 2 de l'[article 635 du CGI](#), ces actes sont obligatoirement soumis à l'enregistrement, sans considération de l'autorité qui les a dressés (notaires, huissiers, greffiers, commissaires-priseurs, administrateurs ou liquidateurs judiciaires).

k. Promesses unilatérales et cessions de celle-ci

210

En application de l'article 1589-2 du code civil, les promesses unilatérales de vente d'immeuble, de droit immobilier, de fonds de commerce, de droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou de titres des sociétés immobilières visées à l'article 728 du CGI et à l'article 1655 ter du CGI, ainsi que les cessions desdites promesses, doivent obligatoirement être enregistrées, qu'elles aient été constatées par un acte authentique ou par un acte sous seing privé. Dans ce dernier cas, le délai d'enregistrement est de dix jours à compter de la date de l'acceptation par le bénéficiaire (BOI-ENR-DG-40-10-40 au II-B-1 § 140 à 150).

I. Les dons manuels révélés par le donataire à l'administration fiscale

220

Les dons manuels révélés par le donataire à l'administration fiscale sont soumis obligatoirement à l'enregistrement (CGI, art. 635 A).

m. Les actes portant cession et rachat taxables de parts de fonds de placement immobilier

230

Les actes portant cession et rachat taxables de parts de fonds de placement immobilier sont soumis obligatoirement à l'enregistrement (CGI, art. 635, 2-10°).

RES N°2005/49 (ENR) du 6 septembre 2005 : Cession de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

Question :

Les sociétés gestionnaires de SCPI peuvent-elles accomplir la formalité de l'enregistrement au nom et pour le compte des parties à la cession des titres de ces sociétés et déclarer et payer l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value au nom et pour le compte de l'associé cédant ?

Ces obligations peuvent-elles être accomplies au service des impôts dont dépend la société de gestion et non au service des impôts dans le ressort duquel le notaire rédacteur de l'acte réside ou, dans les autres cas, au service des impôts du domicile de l'une des parties contractantes ?

Réponse :

Il est admis, pour les cessions de titres de sociétés civiles de placement immobilier réalisées à compter du 1^{er} mars 2004, que la formalité d'enregistrement ainsi que le paiement des impôts dus à cette occasion soient accomplis par la société gestionnaire de SCPI, au service des impôts dont dépend cette société gestionnaire.

Le bénéfice de cette mesure est cependant soumis à la condition que la nature des parts (SCPI) apparaisse clairement à l'acte ou à la déclaration n° 2759.

Remarque : La déclaration n° 2759 (CERFA n° 10408) est disponible en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, à la rubrique "Recherche de formulaires".

n. Actes concernant les contrats de fiducies

240

Les actes constatant la formation, la modification ou l'extinction d'un contrat de fiducie, et le transfert de biens ou droits supplémentaires au fiduciaire dans les conditions prévues par l'[article 2019 du code civil](#) sont soumis obligatoirement à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 1-8°](#)).

o. Les procédures transactionnelles en matière d'urbanisme

245

Les transactions prévoyant, en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature, le désistement du recours pour excès de pouvoir formé contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, sont soumises obligatoirement à l'enregistrement ([CGI, art. 635, 1-9°](#)).

L'[article 680 du CGI](#) prévoit par ailleurs que, lorsque ces transactions ne sont tarifées par aucun autre article du CGI, elles sont exonérées du droit fixe des actes innommés.

p. Les règles applicables aux contrats de la finance islamique : opérations de murabaha et de tawarruq, sukuk d'investissement, opérations d'ijara et opérations d'istisna

250

Les règles applicables aux outils de la finance islamique sont traitées dans la série Dispositions juridiques communes :

- les opérations de murabaha ([BOI-DJC-FIN-10](#)) ;
- les sukuk d'investissement ([BOI-DJC-FIN-20](#)) ;
- les opérations d'ijara ([BOI-DJC-FIN-30](#)) ;
- les opérations d'istisna ([BOI-DJC-FIN-40](#)).

B. Actes présentés volontairement à la formalité de l'enregistrement

260

Les actes autres que ceux énumérés au [I-A § 10 à 250](#) ne sont pas assujettis à l'enregistrement dans un délai déterminé.

270

Toutefois, ils peuvent être soumis à la formalité, sur réquisition écrite des parties, par exemple pour leur donner date certaine. Dans ce cas, l'enregistrement de l'acte est passible des droits d'enregistrement ([CGI, art. 662, 2°](#)) dans les conditions de droit commun, à la nuance près que le fait générateur, et donc la date du droit applicable, est la présentation à l'enregistrement et non la date de la rédaction de l'acte. Tel est le cas des actes constatant la formation des sociétés.

Dans cette hypothèse, il n'est dû, bien souvent, que le droit fixe applicable aux actes innommés ([CGI, art. 679, 3°](#) et [CGI, art. 680](#)). Tel est le cas des projets de fusion établis sous seing privé ou encore des procès-verbaux de ventes publiques de biens meubles autres que ceux visés au 6° du 2 de l'article 635 du CGI.

Remarque : Certains de ces actes peuvent être malgré tout soumis obligatoirement à l'enregistrement, en application de l'article 635 du CGI par ailleurs, soit en raison de la qualité de leur rédacteur (notaire, huissier, etc.), soit en raison des dispositions qu'ils contiennent (mutations immobilières, de fonds de commerce, etc.).

280

La présentation volontaire à la formalité des baux à durée limitée d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèles entraîne la perception du droit fixe prévu à l'[article 739 du CGI](#).

C. Interdiction de faire usage d'un acte soumis à la formalité et non enregistré

290

Faire usage d'un acte, c'est, dans la terminologie de l'enregistrement, en tirer des effets juridiques.

300

Il y a usage par acte public d'un acte toutes les fois que cet acte constitue l'un des éléments de l'acte public (acte notarié se référant à une procuration, par exemple).

310

Il y a usage en justice d'un acte lorsqu'il est produit au tribunal ou même lorsque la convention qu'il contient est simplement invoquée à l'appui des conclusions d'un plaideur.

320

L'usage n'est pas, en soi, un fait générateur de l'impôt mais il peut jouer un rôle en matière de contrôle du paiement des droits afférents aux actes obligatoirement assujettis à la formalité.

1. Usage par acte public

a. Principe

330

Aux termes du premier alinéa de l'[article 862 du CGI](#), les notaires, huissiers, greffiers, avoués et autres officiers publics, les avocats et les autorités administratives ne peuvent faire ou rédiger un acte en vertu ou en conséquence d'un acte soumis obligatoirement à l'enregistrement sur la minute ou l'original, l'annexer à leurs minutes, le recevoir en dépôt, ni le délivrer en brevet, extrait, copie ou expédition, avant qu'il ait été enregistré, alors même que le délai pour y procéder ne serait pas encore expiré.

Ce texte impose donc, en principe, l'enregistrement préalable de l'acte obligatoirement assujéti à la formalité dont il est fait usage, même si le délai prévu pour l'enregistrement de celui-ci n'est pas expiré au moment de la rédaction de l'acte passé en conséquence.

La prohibition s'applique seulement dans le cas où l'acte dont il est fait usage est un acte obligatoirement assujéti à la formalité, de sorte que l'usage ne constitue pas un fait générateur supplémentaire de l'impôt. Ainsi, les effets de commerce qui ne sont pas assujétis à la formalité obligatoire restent dispensés de cette formalité au cas où ils font l'objet d'un protêt.

340

Le texte de l'[article 862 du CGI](#) visant seulement les officiers publics, les avocats et les autorités administratives, il en résulte que les particuliers peuvent, quant à eux, faire usage, dans un acte sous seing privé, d'un acte quelconque sans être tenus de faire enregistrer celui-ci.

b. Exceptions

1° Actes notariés

350

Les notaires ont la faculté de faire des actes en vertu ou en conséquence d'actes dont le délai d'enregistrement n'est pas expiré, mais sous la condition que chacun de ces actes soit annexé à celui dans lequel il se trouve mentionné et qu'il soit soumis en même temps que lui à la formalité de l'enregistrement ([CGI, art. 862, al. 3](#)). L'annexe peut être temporaire, et il suffit, en fait, que les deux actes soient présentés simultanément à la formalité.

2° Exploits

360

Les exploits et autres actes de cette nature qui se signifient à partie ou par affiches et proclamations, ainsi que les copies exécutoires des jugements de divorce rendus en application de l'[article 232 du code civil](#) échappent à la prohibition ([CGI, art. 862, al. 2](#)). Cette exception doit s'entendre en ce sens qu'il peut être délivré copie de ces actes avant l'enregistrement.

3° Publicité foncière

370

Les officiers publics ou ministériels et les autorités administratives peuvent, avant l'enregistrement de la minute ou de l'original, établir les extraits, copies ou expéditions de leurs actes qui sont nécessaires à l'accomplissement d'une formalité de publicité foncière.

L'application de cette disposition est limitée aux actes qui sont expressément exclus de la formalité unique.

4° Actes urgents

380

Dans certains cas où l'acte à dresser par l'officier public revêt un caractère particulier d'urgence, l'administration admet que cet acte énonce d'autres actes non enregistrés, pourvu que ces derniers reçoivent la formalité dans le délai fixé par la loi. Par exemple, les déclarations de command peuvent être notifiées avant l'enregistrement du procès-verbal d'adjudication.

De même, il est admis, en harmonie avec la jurisprudence de la Cour de cassation, que les déclarations d'adjudicataires prévues par l'[article 707 du code de procédure civile ancien](#) peuvent être faites au greffe, avant l'enregistrement du jugement du procès-verbal d'adjudication ([RM Haby n° 10951](#), JO AN du 4 juillet 1994, p. 3412).

5° Actes constatant la formation de sociétés commerciales

390

Les greffiers des tribunaux de commerce ou de grande instance statuant commercialement et l'Institut national de la propriété industrielle sont autorisés à recevoir en dépôt, avant qu'ils aient été enregistrés, lorsque c'est nécessaire, les actes constatant la formation de sociétés commerciales, en vue de l'immatriculation de ces sociétés au registre du commerce et des sociétés ([CGI, art. 862, al. 5](#)).

6° Actes dont la représentation est impossible

400

La responsabilité de l'officier public rédacteur de l'acte est naturellement dégagée lorsqu'il apporte la preuve que l'acte ne peut être représenté par suite de force majeure, notamment de perte.

c. Mesures destinées à assurer l'exécution des prescriptions légales

410

L'application des prescriptions du premier alinéa de l'[article 862 du CGI](#) est assurée par un certain nombre de dispositions concernant notamment les cas suivants.

1° La responsabilité des officiers publics

420

Les notaires, les huissiers et autres agents ayant pouvoir de faire des actes et procès-verbaux, les greffiers et les autorités administratives qui ont négligé de soumettre à l'enregistrement ou à la formalité fusionnée, dans les délais fixés, les actes qu'ils sont tenus de présenter à l'une ou l'autre de ces formalités sont personnellement passibles de la majoration prévue au 1 de l'[article 1728 du CGI](#).

Ils sont, en outre, tenus du paiement des droits ou taxes, sauf leur recours contre les parties pour ces droits ou taxes seulement ([CGI, art. 1840 C](#)).

Les notaires qui usent de la faculté de faire enregistrer en même temps les actes qu'ils rédigent et les actes dont ils font usage sont personnellement responsables, non seulement des droits d'enregistrement, mais encore des pénalités auxquelles ces actes peuvent se trouver assujettis ([CGI, art. 862, al. 3](#)).

Dans les deux cas, la responsabilité des officiers publics n'est que subsidiaire et ne peut être mise en jeu qu'après disculpation des parties.

2° Le dépôt des actes

430

L'[article 854 du CGI](#) interdit aux notaires et greffiers de recevoir aucun acte en dépôt sans dresser acte du dépôt. Une seule exception est prévue par ce texte ; elle vise les testaments déposés chez les notaires par les testateurs. Mais la jurisprudence et l'administration en admettent une autre pour les dépôts faits aux notaires, à titre privé ou confidentiel, d'actes qui ne sont pas destinés à être incorporés aux archives notariales.

Le dépôt emporte usage des actes déposés : quand il s'agit d'actes soumis obligatoirement à la formalité, il rend obligatoire leur enregistrement, exception faite toutefois pour les testaments avant le décès du testateur. Mais il va de soi que lorsque les actes déposés sont dispensés de la formalité, le dépôt ne produit pas cet effet.

3° La preuve de l'existence des actes

440

Comme les parties pourraient éluder les dispositions de la loi, soit en s'abstenant d'énoncer les titres dont elles font usage, soit en indiquant qu'il s'agit de conventions verbales, la jurisprudence reconnaît à l'administration le droit de démontrer l'existence des écrits dissimulés par tous les moyens de preuve admis en matière d'enregistrement et, notamment, au moyen de présomptions.

4° Le rappel de la mention d'enregistrement

450

Il est fait mention dans toutes les expéditions des actes publics, civils ou judiciaires, qui doivent être enregistrés sur les minutes et expéditions visées au premier alinéa du I de l'[article 658 du CGI](#), de la quittance des droits, par une transcription littérale et entière de cette quittance.

Pareille mention est faite dans les minutes des actes publics civils, judiciaires ou extrajudiciaires qui se font en vertu d'actes sous signatures privées ou passés en pays étrangers et qui sont soumis à l'enregistrement ([CGI, art. 855](#)).

2. Usage en justice

460

Toutes les fois qu'une condamnation est rendue sur un acte enregistré, le jugement ou la sentence arbitrale en fait mention et énonce le montant du droit payé, la date du paiement et le nom du service des impôts où il a été acquitté.

470

En cas d'omission, et s'il s'agit d'un acte soumis à la formalité dans un délai déterminé, le comptable de la DGFIP compétent exige le droit si l'acte n'a pas été enregistré dans son service, sauf restitution dans le délai prescrit, s'il est ensuite justifié de l'enregistrement de l'acte sur lequel le jugement a été prononcé ([CGI, art. 857](#)).

480

Comme en matière d'usage par acte public, les effets de ce texte sont limités aux actes soumis obligatoirement à la formalité. Mais en principe, contrairement aux règles relatives à l'usage par acte public, un jugement peut être rendu sur un acte assujéti à la formalité et non enregistré.

II. Opérations juridiques non constatées par un acte obligatoirement soumises à la formalité de l'enregistrement

A. Mutations verbales entre vifs

490

Les mutations entre vifs astreintes à l'enregistrement par le seul fait de leur existence et qui, même en l'absence d'acte les constatant, doivent faire l'objet d'une déclaration au service des impôts compétent sont les suivantes :

- les mutations entre vifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles, de fonds de commerce ou de clientèles, ainsi que les cessions du droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ([CGI, art. 638](#)) ;
- les mutations de jouissance à vie ou à durée illimitée d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèles ([CGI, art. 640](#)) ;
- les cessions d'actions, de parts de fondateurs, de parts bénéficiaires des sociétés non cotées en bourse, de parts de sociétés dont le capital n'est pas divisé en actions ou de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière au sens du 2° du I de l'[article 726 du CGI](#) ([CGI, art. 639](#)) ;

Remarque 1 : Le champ des cessions à titre onéreux d'actions qui sont dispensées de l'enregistrement obligatoire quand elles ne sont pas constatées par un acte ([CGI, art. 635, 2-7°](#) et [CGI, art. 639](#)), auparavant limité aux actions, parts de fondateurs ou parts bénéficiaires des sociétés cotées en bourse, a été modifié pour tenir compte de la transposition de la directive sur les marchés d'instruments financiers (directive « MIF »).

Dès lors, sont seules dispensées de l'enregistrement obligatoire à défaut d'actes les constatant :

- les cessions d'actions, de parts de fondateurs ou de parts bénéficiaires de sociétés dont les droits sociaux sont négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'[article L. 421-1 du code monétaire et financier \(CoMoFi\)](#). Il s'agit, comme auparavant, d'actions négociées sur un marché réglementé tel qu'Eurolist ;

- les cessions d'actions négociées sur un système multilatéral de négociation au sens de l'[article L. 424-1 du CoMoFi](#). Est considéré comme tel un système organisé dont les règles sont approuvées par l'Autorité des marchés financiers à la demande de la personne qui gère ce marché, et qui se soumet aux dispositions du règlement général de cette même autorité relatives aux abus de marché (Alternext).

Remarque 2 : Les opérations portant sur les actions des sociétés d'investissement à capital variable (SICAV) sont exclues du champ d'application du présent dispositif. En effet, ces sociétés procèdent par émission d'actions ou diminution de capital. Par suite, elles se bornent à recevoir des souscriptions ou à effectuer des remboursements, opérations qui ne sont pas considérées comme des cessions.

- les dons manuels révélés par le donataire à l'administration fiscale ([CGI, art. 635 A](#)) ;
- les cessions et les rachats taxables de parts de fonds de placement immobilier ([CGI, art. 640 A](#)).

B. Mutations par décès

500

Les mutations par décès sont soumises à déclaration obligatoire quelle que soit la nature des biens transmis ([CGI, art. 641](#)).

510

Il en est de même en cas d'absence dès la transcription du jugement déclaratif d'absence qui emporte les mêmes effets qu'un décès.

C. Opérations diverses concernant les sociétés

520

Certaines opérations sont soumises obligatoirement à l'enregistrement, même lorsqu'elles ne sont pas constatées par un acte, à savoir :

- les formations, prorogations, transformations ou dissolutions de sociétés ou de groupements d'intérêt économique ainsi que les augmentations, amortissements ou réductions de leur capital ([CGI, art. 638 A](#)) ;
- certains transferts de sièges de sociétés, de l'étranger en France ([CGI, art. 808 A, II](#)) ;
- sous certaines conditions, les changements de régime fiscal des sociétés au regard des impôts directs ([CGI, art. 809, II](#)).