

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

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

Date de publication : 12/09/2012

**ENR - Mutations de propriété a titre onéreux d'immeubles - Échanges -
Régime de droit commun**

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 2 : Échanges

Chapitre 1 : Régime de droit commun

Sommaire :

I. Échange pur et simple

II. Échange comportant une soulte ou une plus-value

1

Le régime fiscal de droit commun diffère selon que l'échange est pur et simple ou comporte une soulte ou une plus-value.

I. Échange pur et simple

10

L'échange pur et simple, c'est-à-dire portant sur des immeubles d'égale valeur, est soumis à la taxe de publicité foncière perçue au profit de l'Etat au taux fixé à [l'article 684 du CGI](#) sur la valeur de l'un des lots, à l'exclusion des taxes additionnelles et du prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs.

20

Les immeubles sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission, déterminée par une déclaration estimative des parties ([CGI, art 684](#)).

30

Toutefois, si dans les deux années qui ont précédé ou suivi l'acte d'échange, les immeubles transmis ont fait l'objet d'une adjudication soit par autorité de justice, soit volontaire avec admission des étrangers, la taxe exigible ne peut être calculée sur une somme inférieure au prix de l'adjudication, en y ajoutant toutes les charges en capital, à moins qu'il ne soit justifié que la consistance des immeubles a subi, dans l'intervalle, des transformations susceptibles d'en modifier la valeur (CGI, art. 684, al. 4).

Pour le commentaire de cette disposition, voir [BOI-ENR-DMTG-10-40-10-30](#).

40

Remarque : La taxe de publicité foncière due sur les échanges purs et simples d'immeubles est perçue au profit de l'État (CGI, art. 1594 B).

II. Échange comportant une soulte ou une plus-value

50

Lorsque les immeubles échangés sont d'inégales valeurs ou qu'il est stipulé une soulte à la charge de l'un des coéchangistes, l'opération s'analyse du point de vue fiscal en un échange à concurrence de la valeur du lot le plus faible et une vente à concurrence de la différence de valeur des deux lots ou de la soulte.

60

Dès lors, l'acte donne ouverture à la taxe de publicité foncière perçue au profit de l'Etat sur la valeur du lot le plus faible et au droit d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière perçue au profit du département au taux prévu pour la vente du ou des immeubles compris dans le lot le plus important à concurrence du montant de la soulte ou de la plus-value. La taxe additionnelle communale ainsi que le prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs sont exigibles sur le montant des soultes ou plus-values (cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-20](#)).

70

Si les immeubles sont soumis en cas de vente à des tarifs différents, la soulte ou plus-value doit être répartie proportionnellement à l'importance respective de ces biens.

80

Lorsque la soulte et la plus-value sont d'inégal montant, les taxes sont perçues sur le plus élevé. En pratique, ce principe peut trouver à s'appliquer à la suite d'un redressement..

90

La soulte peut consister non seulement dans le versement d'une somme d'argent, mais encore dans l'acquit par un échangiste pour le compte de son cocontractant de dettes ou de charges incombant personnellement à celui-ci.

90

Lorsqu'il est stipulé deux soultes réciproques, la taxe perçue au profit du département au tarif des ventes n'est due que sur la différence des deux soultes.