

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

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

Date de publication : 12/09/2012

**ENR - Mutation de propriété à titre onéreux d'immeubles – Mutations
autres que les échanges – Assiette des droits**

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 2 : Assiette des droits

1

La taxe de publicité foncière ou le droit d'enregistrement (et les taxes additionnelles) sont liquidés sur le prix exprimé dans l'acte constatant la mutation, en y ajoutant toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, ou sur la valeur vénale réelle de l'immeuble si elle est supérieure ([Code général des impôts, art. 683-I](#) et [Livres des procédures fiscales, art. L 17](#)).

10

Le prix exprimé dans l'acte constitue donc l'assiette de l'impôt. Cependant, au prix principal, il convient d'ajouter les charges augmentatives, les réserves et toutes les indemnités stipulées au profit du cédant (cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20](#)), et de déduire les obligations contractées par le vendeur au lieu et place de l'acquéreur (cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-30](#)).

Mais l'impôt de mutation doit être perçu sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsqu'elle est supérieure au prix exprimé (cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40](#)).

20

En vue de faciliter le contrôle de la sincérité des prix exprimés dans les actes de vente qui portent à la fois sur des immeubles par nature et sur des immeubles par destination, ces derniers doivent faire l'objet d'un prix particulier et d'une désignation détaillée. En cas d'inobservation de ces prescriptions, l'exécution de la formalité doit être refusée.

30

Par ailleurs, le législateur a prévu, sous certaines conditions, l'application d'abattements sur l'assiette des droits (cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-50](#)).

Bien entendu, quels que soient la nature et le mode de paiement du prix, l'administration peut percevoir l'impôt sur la valeur vénale réelle de l'immeuble aliéné, établie selon la procédure de rectification contradictoire prévue à l'[article L. 55 du LPF](#) (cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40](#)).

40

La présente section a pour objet de présenter :

- la consistance du prix et les modalités de paiement (sous-section 1, cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-10](#)) ;
- les autres éléments imposables (sous-section 2, cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20](#)) ;
- les déductions à opérer (sous-section 3, cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-30](#)) ;
- la valeur vénale réelle (sous-section 4, cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-40](#)) ;
- les abattements sur la base (sous-section 5, cf. [BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-50](#)).