

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

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-90-10-02/03/2016

Date de publication : 02/03/2016

**ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles - Mutations
autres que les échanges - Mesures en faveur des organismes sociaux
d'aide aux personnes**

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 9 : Régimes à caractère social

Section 1 : Mesures en faveur des organismes sociaux d'aide aux personnes

Sommaire :

- I. Acquisitions réalisées par les organismes d'aide sociale et d' assistance à l'enfance
 - A. Mesures en faveur de l'aide sociale
 - 1. Champ d'application du régime de faveur
 - a. Nature et objet de la mutation
 - b. Acquisitions immobilières effectuées par les établissements habilités à l'aide sociale
 - c. Acquisitions faites par certains organismes
 - 1° Qualité de l'acquéreur
 - 2° Conditions d'application du régime de faveur
 - 2. Déchéance du régime de faveur
 - a. Acquisitions par les établissements susceptibles de recevoir l'habilitation à l'aide sociale
 - b. Acquisitions faites par l'intermédiaire de certains établissements
 - B. Mesures en faveur de l'aide sociale à l'enfance
- II. Acquisitions réalisées par la Croix-Rouge française
- III. Acquisitions réalisées par la Sécurité sociale
 - A. Organismes bénéficiaires
 - B. Organismes de retraite et de prévoyance
- IV. Acquisitions réalisées par les mutuelles
 - A. Transferts d'immeubles par les mutuelles
 - 1. Régime applicable
 - 2. Sociétés et organismes bénéficiaires
 - 3. Conditions d'application

B. Exonération facultative en faveur des mutuelles de retraite des anciens combattants et victimes de guerre

1. Nature des biens concernés
2. Qualité de l'acquéreur
3. Condition d'application de l'exonération

1

Le législateur a prévu divers régimes spéciaux à caractère social, applicables aux mutations à titre onéreux d'immeubles réalisées par certains organismes d'aide aux personnes.

I. Acquisitions réalisées par les organismes d'aide sociale et d'assistance à l'enfance

A. Mesures en faveur de l'aide sociale

10

La taxe de publicité foncière au taux réduit s'applique :

- aux acquisitions immobilières effectuées par des établissements habilités à l'aide sociale ([code général des impôts \[CGI\], art. 1066, I](#)) ;
- aux acquisitions immobilières faites sous certaines conditions par des organismes figurant sur une liste dressée par arrêté du ministre de l'économie et des finances ([CGI, art. 1066, II](#)).

Ce taux ne peut être modifié par les conseils départementaux. Ces acquisitions sont dispensées de taxe additionnelle communale. En revanche, le prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs est exigible.

Le dispositif applicable aux acquisitions entrant dans le champ d'application de la TVA est précisé dans la partie consacrée à cette taxe ([BOI-ENR-DMTOI-10-40](#)).

Remarque : Par établissements habilités à l'aide sociale, on entend les établissements bénéficiaires de l'autorisation mentionnée à l'[article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles \(CASF\)](#) et :

- habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ;
- autorisés à dispenser des prestations prises en charge par l'État,

en application de l'[article L. 313-6 du CASF](#).

1. Champ d'application du régime de faveur

a. Nature et objet de la mutation

20

Le régime de faveur est susceptible de s'appliquer à toutes les transmissions à titre onéreux entrant dans les prévisions de l'[article 683 du CGI](#) et de l'[article 685 du CGI](#), quel qu'en soit l'objet : immeubles bâtis ou non bâtis, immeubles par destination ou droits immobiliers ([BOI-ENR-DMTOI-10-10](#) et [BOI-ENR-DMTOI-10-10-30-20](#)).

Remarque : Bien entendu, les adjudications qui échappent à la formalité unique sont soumises au droit d'enregistrement au taux réduit et la publication au service de la publicité foncière ne donne pas ouverture à la taxe de publicité foncière ([BOI-ENR-DMTOI-10-10-30-20](#)).

b. Acquisitions immobilières effectuées par les établissements habilités à l'aide sociale

30

La taxation réduite est notamment applicable aux acquisitions immobilières effectuées en vue de l'installation d'établissements habilités à l'aide sociale (instituts médico-pédagogiques ou professionnels, entreprises adaptées, établissements ou services d'aide par le travail, etc.).

Dès lors qu'un organisme acquéreur a bénéficié de l'habilitation au titre de l'aide sociale pour l'établissement par lui créé, il y a lieu de considérer que le bénéfice du tarif réduit de la taxe de publicité foncière est définitivement acquis quelle que soit la fraction pour laquelle ledit établissement est affecté à ce service.

40

Par ailleurs, il a été admis que les acquisitions entrant dans les prévisions du I de l'[article 1066 du CGI](#) bénéficient immédiatement du régime de faveur même si les organismes acquéreurs n'ont pas encore reçu l'habilitation de l'autorité administrative compétente à condition qu'ils s'engagent à justifier dans le délai de cinq ans de l'acquisition de ladite habilitation donnée à titre définitif.

c. Acquisitions faites par certains organismes

50

Les collectivités qui réalisent des acquisitions immobilières entrant dans les prévisions du I de l'[article 1066 du CGI](#) ne possèdent pas toujours les fonds nécessaires pour procéder à ces opérations lorsque l'occasion s'en présente. Elles doivent alors demander à certains établissements ou organismes de se substituer temporairement à elles et d'acheter les immeubles qui les intéressent en vue de les leur rétrocéder quand elles ont rassemblé les moyens financiers indispensables et qu'elles ont obtenu, en particulier, la subvention de l'État.

Mais le recours à une telle procédure est onéreux, car l'acquisition faite par l'organisme intermédiaire motive l'exigibilité de la taxe de publicité foncière au tarif de droit commun.

Pour remédier à cette situation, le régime de faveur est accordé, sous certaines conditions, aux acquisitions immobilières réalisées par les établissements ou organismes figurant sur une liste dressée par arrêté du ministre de l'économie et des finances, lorsque ces acquisitions sont faites pour le compte d'associations qui seraient susceptibles d'être admises au bénéfice de la taxation réduite si elles procédaient directement aux acquisitions considérées.

1° Qualité de l'acquéreur

60

Le taux réduit de la taxe de publicité foncière est susceptible de s'appliquer aux acquisitions effectuées par les établissements ou organismes ci-après ([CGI, ann. IV, art. 121 VA](#)) :

- Caisse des dépôts et consignations ;
- caisses d'épargne ;
- Fonds social juif unifié ;
- sociétés mutualistes, unions des sociétés mutualistes et fédérations d'unions de sociétés mutualistes.

2° Conditions d'application du régime de faveur

70

L'application du régime de faveur est subordonnée aux conditions suivantes :

80

L'acquisition doit être faite pour le compte d'une association qui aurait pu invoquer à son profit le régime de faveur du I de l'[article 1066 du CGI](#), si elle avait procédé elle-même à l'opération.

Il en résulte que l'acquisition doit être effectuée pour le compte d'une association susceptible d'être habilitée par l'organisme de tutelle ou de contrôle pour le service de l'aide sociale en ce qui concerne l'établissement à créer (cf. [I-A-1-b § 40](#)).

L'acte d'acquisition doit préciser le nom et le siège de l'association pour le compte de laquelle le contrat est passé et être appuyé d'un engagement, signé par un représentant habilité de cette association, de justifier, auprès de l'inspecteur compétent du lieu de situation des immeubles, et dans le délai de cinq ans du transfert qui lui sera consenti, qu'elle a obtenu l'habilitation. Cet engagement peut figurer dans l'acte d'acquisition ou au pied de cet acte ; il peut aussi être pris sur une feuille de papier distincte de l'acte d'acquisition. À défaut dudit engagement, l'acte d'acquisition est assujéti à la taxe de publicité foncière dans les conditions de droit commun.

90

L'établissement ou l'organisme acquéreur doit prendre l'engagement :

- d'une part, de transférer la propriété des immeubles acquis à l'association bénéficiaire dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte d'acquisition ;
- d'autre part, à défaut de respect dudit engagement, de verser au Trésor, à première réquisition, le complément de taxe et de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs ainsi que les taxes additionnelles dont l'acquisition a été dispensée.

L'engagement dont il s'agit doit être contenu dans l'acte même d'acquisition ou inscrit au pied de cet acte. En l'absence de cet engagement l'acte doit être soumis à la taxe de publicité foncière dans les

conditions de droit commun.

Remarque : Le dispositif visé à l'[article 1066 du CGI](#) est susceptible de s'appliquer aux acquisitions d'immeubles à usage de foyers de jeunes travailleurs, de centres sociaux ou d'hôtels sociaux réalisées par des organismes habilités à l'aide sociale ou s'engageant à justifier, dans le délai de cinq ans de l'acquisition, de ladite habilitation donnée à titre définitif ou par certains organismes pour le compte d'associations susceptibles de bénéficier de la taxation réduite si elles procédaient directement aux acquisitions considérées.

2. Déchéance du régime de faveur

a. Acquisitions par les établissements susceptibles de recevoir l'habilitation à l'aide sociale

100

Lorsque l'établissement acquéreur ne peut justifier de son habilitation au titre de l'aide sociale avant l'expiration de la troisième année suivant celle de l'exécution de la formalité ([livre des procédures fiscales \[LPF\], art. L. 180](#)), une proposition de rectification doit lui être adressée afin de garantir les droits du Trésor. Toutefois, il convient de préciser au contribuable que cette proposition de rectification est effectuée à titre conservatoire et que l'imposition ne sera mise en recouvrement que si les justifications de l'habilitation ne sont pas fournies dans le délai de cinq ans suivant la date de l'acquisition.

b. Acquisitions faites par l'intermédiaire de certains établissements

110

Le régime de faveur n'est acquis définitivement à l'établissement ou organisme acquéreur que s'il respecte effectivement son engagement de transférer à l'association désignée dans l'acte d'acquisition, dans le délai de cinq ans à compter de la date de cet acte, l'immeuble qu'il a déclaré acheter pour son compte.

À défaut de respect de cet engagement, le complément de taxe de publicité foncière et de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs ainsi que des taxes additionnelles deviennent exigibles de plein droit et doivent être versés au Trésor dans le mois qui suit, selon le cas, la rupture de l'engagement ou l'expiration du délai prévu pour produire la justification requise ([CGI, art. 1840 G ter, I](#)).

Ce complément de droits est majoré de l'intérêt de retard prévu à l'[article 1727 du CGI](#).

Toutefois une prolongation du délai de cinq ans peut être accordée, sur la demande des parties, par le directeur départemental des finances publiques de la situation des biens. La prorogation est consentie pour un délai d'un an, mais elle est susceptible de faire l'objet de renouvellements annuels. Il convient d'apprécier d'une manière libérale les motifs invoqués pour justifier la non-réalisation du transfert dans le délai de cinq ans ou dans le délai supplémentaire éventuellement accordé.

120

Par ailleurs, si, lors du transfert à l'association pour le compte de laquelle l'acquisition a été réalisée, il apparaissait que cette transmission n'est pas en mesure de bénéficier des dispositions du I de l'[article 1066 du CGI](#), il conviendrait de réclamer rétroactivement les taxes normalement exigibles sur la

première acquisition.

Il en serait ainsi, notamment, si l'association ne pouvait justifier de son habilitation à l'aide sociale pour l'établissement en cause. Toutefois, cette habilitation ne peut être donnée en règle générale qu'après la création effective de l'établissement. Au moment du transfert à l'association, le régime de faveur ne devra donc pas, en principe, être remis en cause pour le motif que cette association n'est pas en mesure de justifier de ladite habilitation. Mais si l'association dont il s'agit ne pouvait apporter la justification requise avant l'expiration du délai de cinq ans à compter de l'acquisition, le complément de taxe de publicité foncière et de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs ainsi que les taxes additionnelles non perçus sur l'acquisition primitive devraient être acquittés.

130

Enfin, par analogie avec les règles indiquées au **I-A-2-a § 100**, il convient, avant l'expiration de la troisième année suivant celle de l'exécution de la formalité, d'adresser une proposition de rectification à titre conservatoire à l'organisme ayant joué le rôle d'intermédiaire afin d'interrompre la prescription qui serait susceptible d'être opposée à l'administration. Il y a lieu d'effectuer la même diligence au regard de l'association intéressée avant l'expiration de la troisième année suivant celle de la présentation à la formalité de l'acte constatant la mutation de l'immeuble à son profit si l'habilitation à l'aide sociale n'a pas été obtenue.

B. Mesures en faveur de l'aide sociale à l'enfance

140

Les acquisitions immobilières effectuées par des organismes habilités à participer au service de l'aide sociale à l'enfance donnent ouverture à la taxe de publicité foncière au taux réduit ([CGI, art. 1067](#)).

Remarque : Ces acquisitions sont dispensées des taxes additionnelles. En revanche le prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs est exigible .

Pour bénéficier de ce régime de faveur, les organismes intéressés doivent, en principe, avoir obtenu l'habilitation de l'autorité compétente dans les conditions exposées au [I-A-1-b § 30](#). Toutefois, il a été admis que les acquisitions entrant dans les prévisions de l'article 1067 du CGI bénéficient immédiatement de la taxation réduite même si les organismes acquéreurs n'ont pas encore reçu l'habilitation de l'autorité compétente, à condition qu'ils s'engagent à justifier dans le délai de cinq ans de l'acquisition de ladite habilitation donnée à titre définitif.

150

En ce qui concerne les modalités d'application de la déchéance et de la surveillance du complément de taxe éventuellement exigible, il convient de se référer aux principes exposés au [I-A-2-a § 100](#).

160

Enfin, il est précisé que les organismes habilités à participer au service de l'aide sociale à l'enfance ne peuvent réaliser leurs acquisitions par l'intermédiaire des établissements énumérés au [I-A-1-c-1° § 60](#) .

II. Acquisitions réalisées par la Croix-Rouge française

170

Il résulte des dispositions du deuxième alinéa de l'[article 1071 du CGI](#) que les acquisitions par la Croix-Rouge française, des immeubles nécessaires à son fonctionnement sont assujetties à la taxe de publicité foncière au taux réduit.

Remarque : Ces acquisitions sont dispensées des taxes additionnelles. En revanche le prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs est exigible.

Le dispositif applicable aux acquisitions entrant dans le champ d'application de la TVA est précisé dans la partie consacrée à cette taxe ([BOI-ENR-DMTOI-10-40](#)).

III. Acquisitions réalisées par la Sécurité sociale

A. Organismes bénéficiaires

180

Sont exonérées de taxe de publicité foncière et, par voie de conséquence du prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs, des taxes additionnelles, les acquisitions immobilières effectuées par les organismes de sécurité sociale ([CGI, art. 1084](#)) locaux, nationaux ou régionaux, de droit privé ou de droit public dotés de la personnalité civile et de l'autonomie financière, tels que :

- les organismes du régime général prévus aux titres I et II du livre deuxième du code de la sécurité sociale ([CSS, art. L. 211-1 et suivants](#)) ;
- les organismes des régimes des travailleurs non salariés prévus aux titres I à IV du livre sixième du code de la sécurité sociale ([CSS, art. L. 611-1 et suivants](#)) ;
- les organismes prévus aux titres I, II et V du livre septième du code de la sécurité sociale ([CSS, art. L. 711-1 et suivants](#)) ;
- les organismes prévus au chapitre III du titre II du livre septième du code rural et de la pêche maritime ([code rural et de la pêche maritime, art. L. 723-1](#)).

190

Les transferts de biens entre organismes de sécurité sociale sont également exonérés de toute perception de droits fiscaux ([CGI, art. 1085](#)).

200

En revanche, le bénéfice de l'exonération ne s'étend pas aux acquisitions immobilières réalisées par les mutuelles, même lorsqu'elles fonctionnent comme sections de caisses primaires de sécurité sociale.

B. Organismes de retraite et de prévoyance

210

L'exonération de taxe de publicité foncière n'est applicable, en principe, ni aux institutions de prévoyance ou de sécurité sociale dont le fonctionnement est réglementé par les [articles R. 731-1 et suivants du CSS](#), ni aux caisses de prévoyance visées à l'[article L. 727-2 du code rural et de la pêche maritime](#).

220

Néanmoins, s'agissant d'organismes prévus par la législation relative à la sécurité sociale et bénéficiant, dès lors, de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit édictée par le II de l'[article 794 du CGI](#), il a été décidé, dans un souci d'uniformité, de leur accorder, par mesure de tempérament, le bénéfice de l'exonération de taxe de publicité foncière à raison de leurs acquisitions d'immeubles.

230

Toutefois, l'application de cette mesure est réservée aux institutions de prévoyance régulièrement autorisées à fonctionner par arrêté du ministre chargé de la sécurité sociale ou du ministre de l'agriculture conformément aux dispositions de l'[article R. 731-3 du CSS](#) et de l'[article 2 du décret n° 53-503 du 21 mai 1953](#).

240

Il s'ensuit que l'exonération de taxe de publicité foncière peut bénéficier aux acquisitions immobilières effectuées notamment :

- par la caisse autonome de retraite des médecins français ;
- par la caisse nationale de prévoyance du bâtiment, des travaux publics et des industries connexes ;
- par la caisse autonome de prévoyance artisanale du Rhône ;
- par la caisse de retraite du personnel au sol de la compagnie nationale Air France.

IV. Acquisitions réalisées par les mutuelles

250

Deux dispositifs existent en faveur des acquisitions réalisées par les mutuelles. Il s'agit d'une part du régime prévu par l'[article 1080 du CGI](#), l'[article 1087 du CGI](#) et l'[article 1089 du CGI](#) qui prévoient une taxation au taux réduit de transferts d'immeubles par certaines mutuelles et d'autre part, du régime visé à l'[article 1594 I du CGI](#) qui concerne une exonération facultative des mutuelles de retraite d'anciens combattants et victimes de guerre.

A. Transferts d'immeubles par les mutuelles

1. Régime applicable

260

L'[article 1087 du CGI](#) soumet, sous certaines conditions, à la taxe de publicité foncière au taux réduit les transferts d'immeubles effectués par les organismes désignés au **IV-A-2 § 270**.

Ce taux ne peut être modifié par les conseils départementaux.

Les taxes additionnelles ne sont pas exigibles. En revanche, le prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs est dû.

2. Sociétés et organismes bénéficiaires

270

La taxe de publicité foncière au taux réduit s'applique à certains transferts d'immeubles effectués par :

- les mutuelles ;
- les associations d'étudiants reconnues d'utilité publique ;
- les sociétés de secours des ouvriers et employés des mines ;
- les unions de mutuelles et les fédérations d'unions de mutuelles.

3. Conditions d'application

280

Tous les actes intéressant les mutuelles définies par l' [article L. 111-1 du code de la mutualité](#) sont, sous réserve de l'[article 1020 du CGI](#), exonérés des droits d'enregistrement ([CGI, art. 1087](#)).

290

En revanche, les dispositions du premier alinéa de l'[article 1087 du CGI](#) ne s'appliquent pas aux autres transmissions de propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens immeubles, soit entre vifs, soit par décès.

La taxation réduite ne s'étend donc pas notamment :

- aux acquisitions et ventes réalisées par les sociétés ;
- aux échanges de biens effectués par ces dernières.

B. Exonération facultative en faveur des mutuelles de retraite des anciens combattants et victimes de guerre

300

L'[article 1594 I du CGI](#) permet aux conseils départementaux d'exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les acquisitions effectuées par les mutuelles de retraite des anciens combattants et victimes de guerre qui bénéficient de la majoration de l'État prévue à l'[article L. 222-2 du code de la mutualité](#).

Ces acquisitions sont dispensées des taxes additionnelles et du prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvement et de non-valeurs.

1. Nature des biens concernés

310

Il s'agit de toutes les acquisitions immobilières, de quelque nature que ce soit, effectuées par les mutuelles de retraite d'anciens combattants et victimes de guerre, qu'elles soient ou non nécessaires au fonctionnement de leurs services.

Dès lors, le champ d'application de l'exonération concerne tous les immeubles acquis par ces organismes, y compris ceux qui entrent dans le champ d'application de la TVA .

2. Qualité de l'acquéreur

320

Seules les mutuelles de retraite des anciens combattants et victimes de guerre, qui bénéficient de la majoration de l'État prévue à l'[article L. 222-2 du code de la mutualité](#), peuvent être exonérées de droits de mutation à titre onéreux sur leurs acquisitions immobilières.

3. Condition d'application de l'exonération

330

L'exonération des acquisitions effectuées par les deux mutuelles visées au **IV-B-2 § 320** résulte d'une décision des conseils départementaux. Il s'agit d'une simple faculté ouverte à ces derniers par l'[article 1594 I du CGI](#).

Les décisions prises en la matière par les conseils départementaux sont notifiées par le préfet à la direction des finances publiques du département dans les conditions prévues à l'[article 1594 E du CGI](#). Les décisions prennent effet le 1er juin et s'appliquent aux acquisitions d'immeubles, situés dans le département concerné, réalisées à compter de cette date. À défaut de notification dans les délais, le régime applicable l'année précédente est reconduit.

La [liste des départements bénéficiant d'une décision d'exonération prise par les conseils départementaux](#) est disponible sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique professionnels > accès spécialisé > Notaires et géomètres experts.