

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

Identifiant juridique : BOI-ENR-DG-40-20-10-23/01/2013

Date de publication : 23/01/2013

**ENR – Dispositions générales – Exécution de la formalité – le rôle fiscal
du conservateur**

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Dispositions générales

Titre 4 : Exécution de la formalité

Chapitre 2 : La formalité fusionnée de publicité foncière et d'enregistrement

Section 1 : Généralités : Le rôle fiscal du conservateur

Sommaire :

I. Limites du rôle fiscal du conservateur quant aux travaux à exécuter

II. Attributions en matière de fiscalité immobilière

A. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

B. Plus-values immobilières

III. Rôle du conservateur en matière de paiements fractionnés ou différés et de constitution de garanties

1

Aux termes des I, II et IV de l'article 647 du code général des impôts (CGI), les formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière sont fusionnées pour les actes publiés au fichier immobilier (BOI-ENR-DG-10-30).

L'enregistrement des actes soumis à cette formalité et assujettis obligatoirement à la publicité foncière résulte de leur publicité. Il en est de même pour les actes admis à la publicité foncière à titre facultatif lorsque la publicité est requise en même temps que l'enregistrement.

En cas de rejet de la formalité de publicité foncière, l'acte est néanmoins réputé enregistré à la date du dépôt.

10

Les caractères de la formalité unique sont les mêmes que ceux de la formalité de l'enregistrement et il s'ensuit, plus particulièrement, qu'est applicable le principe de l'indivisibilité des perceptions et des formalités en vigueur en matière d'enregistrement ([BOI-ENR-DG-40-10-10](#)).

20

Les conservateurs des hypothèques sont chargés, en plus de leurs attributions traditionnelles en matière de publicité des privilèges et des hypothèques et des autres droits sur les immeubles :

- de l'exécution de la formalité fusionnée ;
- de la perception des taxes applicables à l'occasion de ces formalités civiles et fiscales ([CGI, art. 878](#)).

I. Limites du rôle fiscal du conservateur quant aux travaux à exécuter

30

D'une manière générale, seuls les travaux en relation directe avec la formalité fusionnée ou avec la perception à effectuer au moment où cette formalité est exécutée relèvent de la compétence des conservateurs.

Par suite, le conservateur a la responsabilité de la perception résultant des seules dispositions incluses dans l'acte présenté à la formalité fusionnée, et il est chargé des travaux matériels annexes à cette formalité. Les services des impôts ont, en ce qui les concernent, compétence pour assurer l'ensemble des tâches de surveillance et de contrôle, et pour recouvrer les droits dont l'exigibilité a été décelée à cette occasion.

40

En définitive, les tâches dévolues aux conservateurs sont les suivantes :

- assiette et recouvrement de l'impôt (y compris les tâches comptables) ;

Remarque : des précisions sur cette fonction sont données ci-après en ce qui concerne la fiscalité immobilière et l'octroi des crédits d'impôt, et au [BOI-ENR-DG-40-20-20-20](#) relative à l'exécution de la formalité fusionnée en ce qui concerne la nature exacte des travaux à effectuer.

- exercice de la juridiction gracieuse pour les pénalités de retard et les amendes fixes exigibles sur l'acte lui-même ;
- instruction des affaires contentieuses nées à l'occasion de la perception effectuée à la conservation.

II. Attributions en matière de fiscalité immobilière

A. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

50

Le bénéfice des dispositions du [A de l'article 1594 F quinquies du CGI](#) est subordonné à la justification de la prise en charge de la TVA par les services des impôts compétents ([CGI, ann. II, art. 251](#)).

60

En raison de la corrélation ainsi établie entre les deux taxes (taxe de publicité foncière au taux réduit prévu à l'[article 1594 F quinquies du CGI](#) et TVA), les conservations ont compétence pour recevoir les déclarations afférentes à la TVA et pour encaisser l'impôt correspondant chaque fois que les trois conditions ci-après sont réunies :

- la taxe doit être due sur une mutation (vente, échange, apport, etc), à l'exclusion d'une livraison à soi-même ;
- cette mutation doit être constatée par un acte soumis à la formalité fusionnée, ce qui exclut notamment les mutations verbales et les cessions de parts de sociétés civiles immobilières, même transparentes ;
- le redevable ne doit pas acquitter la taxe sur relevés mensuels ou trimestriels.

Désormais, ces conditions ne sont réunies que pour **les seules livraisons d'immeubles bénéficiant de la mesure transitoire** prévue au [BOI-TVA-IMM-10-10-20 au II-A](#), pour lesquelles une déclaration n° **942-SD** (CERFA n° 11115) accompagnée éventuellement de l'annexe n° **943-SD** (CERFA n° 11116) doit être déposée. Ces déclarations sont téléchargeables sur le site www.impots.gouv.fr.

70

En dehors de la réception des déclarations, le rôle des conservateurs est limité à leur vérification en la forme et à l'encaissement de la taxe. Ils n'ont pas à intervenir dans le contrôle proprement dit, ni, le cas échéant, dans la surveillance des déclarations définitives et le recouvrement de l'impôt qui peut être dû à cette occasion. Ces tâches de contrôle et de surveillance sont assurées par les services des impôts dans les conditions habituelles. Le recouvrement des compléments de droits et, éventuellement, la réception des déclarations définitives, sont confiés au service des impôts du lieu de situation des biens.

B. Plus-values immobilières

80

En matière de plus-values immobilières, le conservateur des hypothèques doit s'assurer :

- que les actes constatant la cession à titre onéreux d'immeubles afférents à la plus-value comporte les mentions prévues à l'[article 74 SJ de l'annexe II au CGI](#), et est accompagnée de la déclaration **2048-IMM** (déclaration disponible sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "[recherche de formulaire](#)" , ou indique à défaut dans l'acte la nature et le fondement de cette exonération avec dispense de taxation.

- lorsque l'imposition est due par une personne non domiciliée en France, qu'un représentant accrédité est désigné et que le prélèvement est acquitté).

III. Rôle du conservateur en matière de paiements fractionnés ou différés et de constitution de garanties

90

Dans le cadre de ses attributions fiscales, le conservateur des hypothèques peut être amené, dans certains cas, à autoriser le paiement fractionné ou différé des droits, moyennant constitution de garanties éventuellement ([BOI-ENR-DG-50-20-10](#)).

Il peut également avoir à inscrire d'office l'hypothèque légale du Trésor en dehors de tout fractionnement.

Dans ces deux cas, il est investi de la totalité des pouvoirs dévolus aux comptables de la DGFIP.

100

Lorsqu'il s'agit d'actes soumis à la formalité unique, il appartient aux conservateurs :

- de recevoir la demande de paiement fractionné ou différé, d'examiner si elle est régulière en la forme et si la mutation peut faire l'objet d'une telle demande ;
- de transmettre cette demande au service des impôts du lieu de situation des biens ([BOI-ENR-DG-50-20-10](#)) ;
- dans tous les cas, d'encaisser les droits immédiatement exigibles et d'exécuter la formalité.

C'est au service des impôts du lieu de situation des biens en charge de l'enregistrement qu'il appartient, d'une manière générale, de recouvrer les échéances ultérieures en cas de paiement différé et de donner mainlevée, le moment venu, des garanties prises.