

# SÉRIE 7 DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE [DB 7]

Références du document	7 7A 7A1 7A11 7A111 7A1111
Date du document	10/09/96
Annotations	Lié au BOI 7A-1-99

## Série 7

### Droits d'enregistrement et de timbre

#### DIVISION A

### DROITS D'ENREGISTREMENT ET TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### AVERTISSEMENT

La présente documentation tient compte de la législation et de la réglementation en vigueur, ainsi que des solutions intervenues à la date du 10 septembre 1996.

Elle se substitue aux instructions, notes, arrêts et réponses ministérielles publiés jusqu'à cette date au BOI dans la série 7 E, division A qui pourront donc être archivés jusqu'au BOI 7 A-3-96 inclus.

#### TITRE PREMIER

### FORMALITÉ DE L'ENREGISTREMENT ET FORMALITÉ FUSIONNÉE

#### GÉNÉRALITÉS

1Le mot « Enregistrement » désigne à la fois une formalité et un impôt.

Jusqu'à la réforme réalisée par la loi n°69-1168 du 26 décembre 1969, il existait deux formalités distinctes : la formalité de l'enregistrement exécutée à la recette des impôts et à l'occasion de laquelle étaient perçus les droits d'enregistrement ; la formalité de la publicité foncière effectuée à la conservation des hypothèques et donnant lieu au paiement de la taxe de publicité foncière.

Les actes soumis à publicité foncière en application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié étaient généralement assujettis à cette double formalité.

2La recherche de simplifications fiscales et la mise en place des nouvelles structures des services de la Direction générale des Impôts ont conduit à fusionner les deux formalités pour la majeure partie de ces actes.

Une seule démarche administrative est désormais accomplie à la conservation des hypothèques : l'enregistrement résulte de la publication ; il n'est perçu qu'un seul impôt se substituant aux droits d'enregistrement et à l'ancienne taxe de publicité foncière, et auquel il a été donné le nom de taxe de publicité foncière.

3Mais certains autres cas et opérations juridiques demeurent distinctement soumis aux deux formalités et aux deux anciens impôts.

Il existe donc actuellement trois formalités - la formalité de l'enregistrement, la formalité de la publicité foncière et la formalité fusionnée - auxquelles correspondent trois impôts : les droits d'enregistrement, l'ancienne taxe de publicité foncière et la nouvelle taxe de publicité foncière.

La réforme réalisée par la loi du 26 décembre 1969 s'est appliquée aux actes établis à compter du 1er octobre 1970.

4Le présent titre examinera successivement les généralités concernant la formalité de l'enregistrement et la formalité fusionnée, puis les effets juridiques de la formalité.

La formalité de la publicité foncière et l'ancienne taxe de publicité foncière font l'objet de la série 10 PF.

## CHAPITRE PREMIER

### LA FORMALITÉ DE L'ENREGISTREMENT

L'enregistrement consistait le plus souvent, à l'origine, dans la reproduction textuelle d'un acte ou la relation d'une opération juridique sur un registre tenu par un fonctionnaire public.

Il peut être défini, actuellement, comme une formalité accomplie par le receveur des impôts, selon des modalités variables, mais présentant le caractère commun de comporter à leur base une analyse - dont il est conservé trace ou non - d'événements juridiques, d'après les résultats de laquelle il est normalement perçu un impôt.

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

- Par acte, il faut entendre, en matière d'enregistrement, tout écrit destiné à faire la preuve d'un fait juridique et non pas l'opération juridique elle-même.

Certains actes sont soumis obligatoirement à la formalité, du seul fait de leur rédaction ; d'autres, au contraire, échappent normalement à cette formalité mais peuvent y être assujettis en cas de présentation volontaire.

- Par mutation, il faut entendre la transmission d'un droit d'une personne à une autre.

Lorsqu'une mutation est constatée par un acte, son enregistrement résulte, en règle générale, de la formalité donnée à cet acte.

Mais certaines mutations sont soumises à l'enregistrement par le seul fait de leur réalisation, même s'il n'y a pas d'acte. La formalité est, en pareil cas, accomplie au vu d'une déclaration souscrite par les intéressés.

## SECTION 1

### Actes soumis à l'enregistrement

#### SOUS-SECTION 1

### Actes soumis obligatoirement à l'enregistrement

## CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

(Législation applicable au 12 mai 1996)

**Art. 634.** - Les mandats, promesses de vente, actes translatifs de propriété et, d'une manière générale, tous actes relatifs aux affaires définies au 6° de l'article 257, qui n'ont pas été rédigés par acte notarié, doivent être enregistrés dans un délai de dix jours à compter de leur date [*Pour la nullité frappant certaines promesses unilatérales de vente, voir l'article 1840 A*]. Toutefois les mandats sous seings privés donnés aux intermédiaires en opérations portant sur des immeubles, des fonds de commerce ou des actions ou parts de sociétés immobilières ne sont pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

**Art. 636.** - Doivent être enregistrés dans le délai d'un mois à compter de leur date :

1. Sous réserve des dispositions des articles 637 et 647 :

1° Les actes des notaires à l'exception de ceux visés à l'article 636 ;

2° Les actes des huissiers de justice ;

3° Les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit de biens immeubles ;

4° Les actes portant mutation de jouissance à vie ou à durée illimitée de biens immeubles ;

5° Les actes constatant la formation, la prorogation, la transformation ou la dissolution d'une société, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de son capital ;

6° Les actes constatant la formation de groupement d'intérêt économique ;

7° Les actes constatant un partage de biens à quelque titre que ce soit.

2. 1° Les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire lorsqu'elles donnent ouverture à un droit proportionnel ou progressif ;

2° Les actes portant acceptation ou répudiation de successions, legs ou communautés ;

3° Les certificats de propriétés [Voir l'article 60 de l'annexe IV] ;

4° Les inventaires de meubles [Voir l'article 60 de l'annexe IV], titres et papiers et les prisées de meubles ;

5° Les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit 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 ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° Lorsque le loyer annuel excède 12.000 F, les actes portant mutation de jouissance de fonds de commerce ou de clientèles et de droits de chasse ou de droits de pêche ;

9° Lorsque le loyer annuel excède 12.000 F, les actes portant mutation de jouissance à durée limitée d'immeubles ruraux.

**Art. 635 A.** - Les dons manuels mentionnés au deuxième alinéa de l'article 757 doivent être déclarés ou enregistrés par le donataire ou ses représentants dans le délai d'un mois qui suit la date à laquelle le donataire a révélé ce don à l'administration fiscale [voir l'article 281 E de l'annexe III].

**Art. 636.** - Les testaments déposés chez les notaires ou reçus par eux doivent être enregistrés, à la diligence des héritiers, donataires, légataires ou exécuteurs testamentaires, dans un délai de trois mois à compter du décès du testateur [Voir toutefois l'article 245 de l'annexe III et l'article 60 de l'annexe IV].

**Art. 637.** - Des décrets peuvent instituer pour certaines catégories d'actes une dispense de la formalité d'enregistrement [Voir l'article 245 de l'annexe III et l'article 60 de l'annexe IV].

**Art. 1840 A.** - Sans préjudice, le cas échéant, de l'application des dispositions de l'article 1741, est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 ter, si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seings privés enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire. Il en est de même de toute cession portant sur lesdites promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date.

### ANNEXE III

**Art. 245.** - Les actes notariés dont la liste est fixée par arrêté du ministre de l'économie et des finances, ainsi que les testaments olographes déposés en l'étude d'un notaire, sont dispensés de la formalité de

l'enregistrement, sous les conditions indiquées audit arrêté [Voir l'article 60 de l'annexe IV]. Le cas échéant, les droits dus sur ces actes sont payés sur états, suivant les modalités prévues aux articles 263 et 384 bis A.

#### **Art. 281 E. -**

I. L'obligation déclarative prévue à l'article 635 A du code général des impôts est accomplie par la souscription, en double exemplaire, d'un formulaire conforme au modèle fixé par l'administration.

Ce formulaire est déposé à la recette des impôts du lieu du domicile du donataire.

II. La déclaration prévue au I indique les éléments utiles :

- a. À l'identification du don manuel et des parties concernées ;
- b. Au rappel des donations antérieures ;
- c. À la liquidation des droits.

#### **ANNEXE IV**

**Art. 60. -** Les dispositions de l'article 245 de l'annexe III au code général des impôts s'appliquent à ceux des actes énumérés ci-après qui donnent ouverture à un droit fixe d'enregistrement ou sont dispensés de droits :

Actes concernant l'état des personnes et leur régime matrimonial, à l'exclusion des contrats de mariage contenant des donations actuelles entre vifs ;

Baux de biens meubles autres que les fonds de commerce, et tous actes modifiant de tels baux ou des baux à durée limitée d'immeubles urbains ;

Procurations, substitutions de pouvoirs, et tous actes relatifs aux obligations, privilèges et hypothèques ;

Inventaires et certificats de propriété autres que ceux dressés en vue du règlement d'une succession ;

Actes relatifs au règlement des successions, à l'exclusion de ceux qui font état d'un actif successoral ou qui modifient la dévolution résultant de la loi ou de documents soumis à enregistrement ;

Actes de dépôts de documents ou pièces déjà enregistrés ou dispensés de cette formalité ;

Règlements de copropriété, états descriptifs de division et leurs modificatifs.

Elles peuvent également s'appliquer aux certificats de propriété ou inventaires après décès, aux testaments et codicilles, ainsi qu'aux donations entre époux, à la condition qu'il soit déposé, à l'appui du versement prévu à l'article 384 bis A de l'annexe III au code général des impôts, une copie certifiée de ces actes sur papier libre, complétée en tant que de besoin par l'indication de l'état civil et du domicile du défunt, et par la date du décès.

\*

\* \*

1 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, soit de la profession ou de l'activité à laquelle ils se rattachent.

#### **A. ACTES ASSUJETTIS EN RAISON DE LA PERSONNE QUI LES RÉDIGE**

a. *Les actes des notaires (CGI, art. 635-1-1°).*

2 Ces actes 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 de l'Enregistrement.

b. *Les testaments (CGI, art. 636).*

3 Qu'ils soient reçus par les notaires (testaments publics et mystiques) ou simplement déposés chez eux (testaments olographes).

c. *Les actes des huissiers de justice (CGI, art. 635-1-2°).*

4 Les actes des huissiers de justice sont, en principe, assujettis à l'enregistrement.

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, cf. DB 7 B 3 et BOI 7 B-2-94.

5 d.

**Les procès-verbaux** rédigés par un officier public ou ministériel ou par une autorité administrative **constatant une adjudication aux enchères publiques** de biens meubles corporels ou incorporels ou toute autre vente des mêmes biens faite avec publicité et concurrence (CGI, art. 635-2-6°).

6 e.

**Les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire** lorsqu'elles donnent ouverture à un droit proportionnel ou progressif (CGI, art. 635-2-1°).

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 :

- 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'immeuble ;
- cession d'actions ou de parts sociales ;
- cession d'office public ou ministériel ;
- adjudication publique de biens meubles corporels ou incorporels <sup>1</sup> ;
- partage ou homologation d'un partage ;
- formation, prorogation, transformation ou dissolution d'une société, augmentation, amortissement ou réduction de son capital ;
- formation d'un groupement d'intérêt économique ;
- mutation de jouissance à vie ou à durée illimitée d'immeuble ou de fonds de commerce, mutation de jouissance à durée limitée d'immeubles ruraux de fonds de commerce ou de droits de chasse ou de pêche, lorsque le loyer annuel excède 12 000 F <sup>2</sup> ;
- mutation à titre gratuit (donation, reconnaissance de don manuel).

**1** En ce qui concerne le régime fiscal applicable aux ventes aux enchères publiques de biens meubles corporels ou incorporels, cf. DB 7 D 61.

**2** Limite applicable aux baux conclus à compter du 1er janvier 1992 (loi n° 91-1322 du 30 décembre 1991, art. 29) ; 10 000 F antérieurement (cf. DB 7 E).