

**CONCOURS INTERNE POUR L'ACCES AU GRADE DE CONTRÔLEUR DES  
FINANCES PUBLIQUES DE 2ÈME CLASSE**

**ANNÉE 2019**

---

**ÉPREUVE ÉCRITE D'ADMISSIBILITÉ N° 2**

*Durée : 2 heures - Coefficient : 3*

---

**Enregistrement, publicité foncière et fiscalité patrimoniale**

---

*Toute note inférieure à 5/20 est éliminatoire.*

---

***Recommandations importantes***

*Le candidat trouvera au verso la manière de servir la copie dédiée.*

*Sous peine d'annulation de sa copie, le candidat ne doit porter aucun signe distinctif (nom, prénom, signature, numéro de candidature, etc.) en dehors du volet rabattable d'en-tête.*

*Il devra obligatoirement se conformer aux directives données.*



**Tournez la page S.V.P**

**Le candidat devra compléter l'intérieur du volet rabattable des informations demandées et se conformer aux instructions données**

**Nom de naissance**

**Prénom usuel**

**Jour, mois et année**

**Signature obligatoire**

**Numéro de candidature**

À compléter par le candidat

Ne rabattre le cache qu'en présence d'un membre de la commission de surveillance

ÉTiquETTE D'IDENTIFICATION

Faire comme ceci

ÉTiquETTE D'IDENTIFICATION

Ne pas faire

Axe de lecture code à barres candidat

Concours externe - interne - professionnel - ou examen professionnel <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Rayer les mentions inutiles

**Interne**

Pour l'emploi de : **Contrôleur des Finances publiques de 2ème classe**

Épreuve n° :

Preciser éventuellement le nombre d'intercalaires supplémentaires

Matière : **121 – Enregistrement, publicité foncière et fiscalité patrimoniale**

Date :

Nombre d'intercalaires supplémentaires :

**À L'ATTENTION DU CANDIDAT**

En dehors de la zone d'identification rabattable, les copies doivent être totalement anonymes et ne comporter aucun élément d'identification tel que nom, prénom, signature, paraphe, localisation, initiale, numéro, ou toute autre indication même fictive étrangère au traitement du sujet.

Il est demandé aux candidats d'écrire et de souligner si nécessaire au stylo bille, plume ou feutre, de couleur noire ou bleue uniquement. Une autre couleur pourrait être considérée comme un signe distinctif par le jury, auquel cas la note de zéro serait attribuée. De même, l'utilisation de crayon surligneur est interdite.

Les étiquettes d'identification codes à barres, destinées à permettre à l'administration d'identifier votre copie, ne doivent être détachées et collées dans les deux cadres prévus à cet effet qu'en présence d'un membre de la commission de surveillance.

Suivre les instructions données pour les étiquettes d'identification

NOTE / 20

,

**RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

**À L'ATTENTION DU CORRECTEUR**

Pour remplir ce document : Utilisez un stylo ou une pointe feutre de couleur NOIRE ou BLEUE.

EXEMPLE DE MARQUAGE :

Faire comme ceci

Ne pas faire

Pour porter votre note, cochez les gélules correspondantes.

Reportez la note dans les zones **NOTE / 20** et dans le cadre **A**

En cas d'erreur de codification dans le report des notes cochez la case **erreur** et reportez la note dans le cadre **B**.

Cadre A réservé à la notation				Cadre B réservé à la notation rectificative			
20	19	18		20	19	18	
17	16	15		17	16	15	
14	13	12		14	13	12	
11	10	09		11	10	09	
08	07	06		08	07	06	
05	04	03		05	04	03	
02	01	00		02	01	00	
Décimales				Décimales			
,00	,25	,50	,75	,00	,25	,50	,75
				Erreur			

NOTE / 20

,

**EN AUCUN CAS, LE CANDIDAT NE FERMERA LE VOLET RABATTABLE AVANT D'Y AVOIR ÉTÉ AUTORISÉ PAR LA COMMISSION DE SURVEILLANCE**

## SUJET

### ENREGISTREMENT, PUBLICITE FONCIERE ET FISCALITE PATRIMONIALE

Code matière : 121

*Les candidats sont autorisés à utiliser les matériels suivants :*

- les calculatrices non programmables sans mémoire alphanumérique ;
- les calculatrices avec mémoire alphanumérique et/ou avec écran graphique qui disposent d'une fonctionnalité « mode examen ».

*Sont interdits :*

- les téléphones portables ainsi que les montres et/ou tout autres objets et accessoires connectés.
- l'utilisation de tout autre document ou matériel autre que le matériel nécessaire pour composer.

Vous traiterez l'ensemble du sujet en vous appuyant sur vos connaissances personnelles et sur le fonds documentaire joint.

#### **Première partie**

Vous présenterez, en une quinzaine de lignes, le régime des dons manuels.

#### **Seconde partie**

Vous êtes Madame ou Monsieur Camille LIN, contrôleur(se) des Finances publiques, et vous assurez l'accueil au service de l'enregistrement du centre des Finances publiques de Noisy sur Loire, le 9 octobre 2018.

*NB : aucun abattement et aucune augmentation particulière de taux n'ont été votés par le Conseil Départemental ou le Conseil Municipal.*

#### **Dossier n° 1 : Madame ANIS**

Madame ANIS est assujettie à la TVA et souhaite acheter un terrain à bâtir en 2018. Le terrain à bâtir a ouvert droit à déduction à TVA précédemment. Le prix de vente s'élève à 100 000 € HT.

- 1) Vous indiquez à Mme ANIS le montant de TVA dont elle va devoir s'acquitter concernant l'acquisition du terrain à bâtir.
- 2) Vous lui indiquez également le montant des droits d'enregistrement relatifs à l'acquisition de ce terrain à bâtir.
- 3) Si Madame ANIS prenait un engagement de construire dans un délai de 4 ans, quelles seraient les conséquences sur le montant des droits d'enregistrement dont elle devrait s'acquitter ?
- 4) Enfin, Madame ANIS souhaite connaître les conséquences en cas de non-respect de son engagement de construction (*le détail du calcul n'a pas à être effectué*).

## **Dossier n° 2 : Madame DIA**

Madame DIA est assujettie à la TVA. Elle a acheté un immeuble bâti ancien, le 14/07/2012, composé de « 5 lots pour un prix global de 1 000 000 € HT ».

Madame DIA a opté pour le paiement de la TVA sur le prix de vente total du bien.

1) Vous précisez à Madame DIA le montant des droits d'enregistrement dont elle va devoir s'acquitter lors de l'acquisition de l'immeuble ? (*La TVA ne doit pas être calculée*)

2) Madame DIA prend un engagement de revendre l'immeuble dans les 5 ans, quelles sont les conséquences en matière de droits d'enregistrement ? (*calcul à effectuer*)

3) Madame DIA revend partiellement les lots qu'elle a acquis le 14/07/2012 de la façon suivante :

Les lots n° 1 et 2 sont revendus le 04/03/2016 pour un prix de 500 000 €

Les lots n° 3 et 4 sont revendus le 13/09/2016 pour un prix de 520 000 €

Le lot n° 5 n'est pas revendu.

Madame DIA, est-elle libérée de son engagement ? *Justifiez votre réponse*

4) Les conséquences seraient-elles identiques si, au lieu de présenter le prix comme ci-après « 5 lots pour un prix global de 1 000 000 € HT », l'acte d'acquisition du bien immobilier détaillait le prix d'acquisition par lot comme ci-dessous ?

« lot n° 1 : 200 000 € HT

lot n° 2 : 180 000 € HT

lot n° 3 : 220 000 € HT

lot n° 4 : 200 000 € HT

lot n° 5 : 200 000 € HT »

5) Précisez le taux global des éventuels intérêts de retard à la date du 09/10/2018.

## **Dossier n° 3 : Monsieur et Madame DUPONT**

Vous accueillez Monsieur et Madame DUPONT. Ils sont propriétaires d'un fonds de commerce depuis le 11/08/1980 situé dans une ville de plus de 5 000 habitants. Ils sont mariés sous le régime de la communauté sans contrat de mariage depuis le 03/03/1970.

Ils souhaitent transmettre leur fonds de commerce à leur fils, Jean DUPONT. Cependant, ils souhaiteraient connaître les obligations et le coût d'une transmission à titre onéreux par rapport à une transmission à titre gratuit.

Le fonds de commerce a une valeur globale de 250 000 € (sans charges augmentatives de prix ni marchandises neuves).

Aucune donation antérieure n'a été enregistrée entre Monsieur DUPONT et son fils, Jean. En revanche, Madame DUPONT lui a donné la nue propriété d'un studio avec réserve d'usufruit le 4 mai 2004 pour une valeur de 60 000 €. Madame DUPONT avait elle-même reçu ce bien de son père.

1) Vous indiquerez à Monsieur et Madame DUPONT, les obligations en matière d'enregistrement liées à la mutation à titre onéreux d'un fonds de commerce.

2) Vous leur préciserez le montant des droits d'enregistrement en cas de transmission à titre onéreux.

3) Vous leur préciserez le montant des droits de donation en cas de transmission à titre gratuit.

## Liste des documents

- Document n° 1      Extraits du BOI-TVA-IMM-10-10-10-10-20120912 – TVA – Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles – Règles générales applicables aux opérations immobilières – Champ d'application et Extrait du BOI-TVA IMM-10-10-10-20-20140929 – TVA – Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles – Règles générales applicables aux opérations immobilières – Champ d'application – Livraisons d'immeubles réalisées par un assujetti agissant en tant que tel – Livraisons d'immeubles imposables de plein droit (3 pages)
- Document n° 2      Extraits du BOI-ENR-DMTOI-10-50-20140429 – Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles – Mutations autres que les échanges – Régime spécial des achats destinés à la revente (1 page)
- Document n° 3      Extraits du Code Général des Impôts et article 1402 du Code Civil (6 pages)

Le fonds documentaire comporte 10 pages.

**Extraits du BOI-TVA-IMM-10-10-10-10-20120912 – TVA – Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles – Règles générales applicables aux opérations immobilières – Champ d'application**

**1**

En application du 1° du II de l'article 256 du CGI, les livraisons d'immeubles doivent être traitées de la même manière que les livraisons de biens meubles corporels.

**10**

Par conséquent, toutes les livraisons d'immeubles, dont les différentes catégories sont définies par le 2 du I de l'article 257 du CGI (terrains à bâtir ou non, immeubles bâtis neufs ou achevés depuis plus de cinq ans) sont comprises dans le champ d'application de droit commun de la TVA dès lors qu'elles sont réalisées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel.

**20**

Par livraison, on entend le transfert du pouvoir de disposer de l'immeuble comme un propriétaire (cf. BOI-TVA-CHAMP-10-10-40-10-I-A), ce qui conduit à y comprendre aussi bien les ventes ou cessions, que les apports en société, les expropriations ou les échanges.

**30**

Par ailleurs, le législateur a défini aux 1 et 3 du I de l'article 257 du CGI certaines opérations portant sur des immeubles qui, bien que ne conduisant pas à proprement parler à la livraison d'un bien immeuble, suivent le même régime d'imposition à la TVA du fait d'une disposition expresse de la loi.

[...]

**Extrait du BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929 – TVA – Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles – Règles générales applicables aux opérations immobilières – Champ d'application – Livraisons d'immeubles réalisées par un assujetti agissant en tant que tel – Livraisons d'immeubles imposables de plein droit**

[...]

**1**

Les livraisons d'immeubles réalisées par un assujetti agissant en tant que tel sont soumises à la TVA à l'exception de celles qui sont exonérées en application du 5 de l'article 261 du code général des impôts (CGI).

Sont par conséquent imposables de plein droit les livraisons d'immeubles autres que de terrains qui ne sont pas à bâtir et d'immeubles bâtis achevés depuis plus de cinq ans, à savoir les livraisons de terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI ainsi que d'immeubles bâtis dans les cinq ans qui suivent leur achèvement.

**I. Livraisons de terrains à bâtir**

**A. Définition des terrains à bâtir**

**10**

Le 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI retient une définition objective du terrain à bâtir (TAB) qui prescrit de considérer comme tels tous les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application des documents qui caractérisent leur situation au regard des règles d'urbanisme. Sont donc sans incidence sur cette qualification tant les intentions de l'acquéreur du terrain que l'emploi qui en est effectivement fait, quand bien même ils déterminent le régime des droits de mutation quand l'acquéreur est un assujetti à la TVA (CGI, art. 1594-0 G).

**20**

Ce faisant, le législateur a retenu une définition de nature administrative, autonome des définitions fiscales connues par ailleurs qui reposent sur un critère de constructibilité effective. En l'espèce, aux termes mêmes du texte, la qualification de terrain à bâtir sera acquise dès lors que « des constructions peuvent être autorisées en application des documents (d'urbanisme) », indépendamment de la question de savoir si la réalisation concrète d'une construction se trouve en outre subordonnée à la réalisation

d'autres conditions tenant, par exemple, à des exigences de surface, de densité ou de consistance, ou encore au respect de servitudes du fait de tiers.

Il s'agit donc des terrains pour lesquels, au moment de leur livraison, la documentation publique opposable ne fait pas obstacle à construire, quelle que soit la densité de construction autorisée et sans qu'il soit nécessaire d'apporter préalablement une modification aux documents en cause.

### **30**

Les documents d'urbanisme pertinents sont le plan local d'urbanisme (PLU) ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu et, pour les petites communes qui n'en sont pas dotées, la carte communale. Pour les terrains qui n'entrent dans les prévisions d'aucun de ces documents d'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées conformément aux prescriptions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

A cet égard, le terme « construction » tel que visé au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI doit être entendu au sens large de « construction incorporée au sol », c'est-à-dire de « bâtiment » tel que défini par le 2 de l'article 12 de la directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006 relative au système commun de la TVA, ce qui inclut notamment les routes, voies ferrées, ponts, tunnels, digues, barrages, pylônes, lignes électriques, conduites d'eau ou de gaz, parcs de stationnement, murs de clôture, constructions industrielles diverses, etc.

### **40**

Sur cette base doivent être considérés comme terrains à bâtir au moment de la livraison, sous réserve que le règlement du document d'urbanisme ou le règlement national d'urbanisme (RNU) et les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral le permettent, les terrains situés dans les zones et périmètres ci-après.

#### **1. Zones urbaines**

### **50**

Les zones urbaines (ou zones « U ») sont définies à l'article R.\*123-5 du code de l'urbanisme.

#### **2. Zones à urbaniser**

### **60**

L'article R.\*123-6 du code de l'urbanisme est relatif aux zones à urbaniser (ou zones « AU »). Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser selon que les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate d'une telle zone ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone :

- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone « AU » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ce sont donc des zones ouvertes à l'urbanisation (zones « NA » dans les POS) ;

- à l'inverse, lorsque les voies et réseaux installés à proximité de la zone ne sont pas suffisants pour desservir les constructions édifiées dans la zone, l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Auquel cas, le terrain demeurera qualifié comme n'étant pas à bâtir tant que la modification ne sera pas intervenue.

#### **3. Zones constructibles des cartes communales**

### **70**

Il n'y a pas d'appellation particulière pour ces zones en carte communale. La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises (art. L. 124-2 du code de l'urbanisme).

#### **4. Parties constructibles des communes**

**80**

Il s'agit des terrains situés dans la partie actuellement urbanisée de la commune et des terrains rendus constructibles par délibération du conseil municipal en vertu du 4° de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.

#### **5. Périmètres constructibles en zones naturelles et forestières**

**90**

L'article R.\*123-8 du code de l'urbanisme conduit à classer en zones naturelles et forestières, dites « zones N », les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Outre des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilités de construire prévus à l'article L.123-4 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (zones correspondant aux zones NB ou aux périmètres constructibles situés dans les zones NC et ND des POS).

**100**

En revanche, doivent être présumés comme n'étant pas à bâtir au sens de l'article 257 du CGI les terrains classés en zones agricoles dites « zones A » en application de l'article R.\*123-7 du code de l'urbanisme (lesquelles zones sont constituées des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles), alors même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées.

Pour autant, la cession d'un terrain qui serait assortie dans l'acte des indications faisant apparaître que le terrain bénéficie d'une autorisation de construire à ce titre devrait être qualifiée de terrain à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

#### **B. Distinction entre terrain à bâtir et immeuble bâti**

**110**

Il ressort tant de l'articulation de la directive que du texte législatif national que les notions de terrain à bâtir et d'immeuble bâti sont exclusives l'une de l'autre. Ainsi peut seul constituer un terrain à bâtir un terrain qui ne comporte pas d'ores et déjà des « bâtiments », au sens de « construction incorporée au sol » (cf. I-A § 10), qu'il s'agisse d'immeubles neufs ou d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans.

**120**

A cet effet, toutefois, on ne doit entendre par immeuble bâti qu'une construction qui se trouve en état d'être utilisée en tant que telle pour un usage quelconque sans qu'il soit nécessaire à cette fin d'y réaliser un immeuble neuf au sens de la définition exposée au 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI, et ce, même si cette construction est destinée à être démolie par l'acquéreur. En sens inverse, dès lors qu'il est situé dans une zone où les constructions peuvent être autorisées, un immeuble dont l'état le rend impropre à un quelconque usage devra être assimilé à un terrain à bâtir (ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti, etc..).

[...]



Extraits du BOI-ENR-DMTOI-10-50-20140429 – Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles – Mutations autres que les échanges – Régime spécial des achats destinés à la revente

[...]

## II. Causes de déchéance

**70** La déchéance est encourue du seul fait que les biens acquis n'ont pas été revendus dans le délai de cinq ans. La jurisprudence précédemment construite à cet égard dans le régime antérieur des marchands de biens apparaît transposable aux opérations professionnelles placées sous le couvert de l'**article 1115 du CGI** dans sa rédaction issues de la loi du 9 mars 2010.

Ainsi, la portée de l'engagement doit être appréciée sans avoir à rechercher l'intention des parties. Toutefois, il y aurait lieu de prendre en compte la force majeure invoquée par un acquéreur qui serait en mesure d'établir qu'à raison d'une circonstance présentant les caractères d'extériorité et d'imprévisibilité, il a été dans l'impossibilité insurmontable de vendre pendant toute la durée de son obligation.

[...]

**100** Toutefois, en application du dernier alinéa du II du A de l'**article 1594-0 G du CGI**, l'engagement de revendre est réputé respecté si l'acquéreur auquel il est opposable y a substitué avant son échéance un engagement de construire tel que prévu au I du A du même article. Cette substitution s'opère par souscription auprès de l'administration dans les conditions et formes prescrites au V de l'**article 266 bis de l'annexe III au CGI** : la déclaration adressée par pli recommandé avec avis de réception postale doit faire référence à la date et au numéro d'enregistrement et de publication de l'acte comportant l'engagement de revendre auquel est substitué le nouvel engagement, mais elle n'est soumise au paiement d'aucun droit.

## III. Effets de la déchéance

**110** Conformément à l'**article 1840 G ter du CGI**, lorsqu'à l'échéance du délai de cinq ans, l'engagement de revendre n'est pas respecté, l'acquéreur est redevable des droits dont il a été dispensé, liquidés d'après les tarifs en vigueur au jour de l'acquisition du bien en cause, ainsi que du complément de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvement et de non-valeur qui en résultent.

L'intérêt de retard prévu à l'**article 1727 du CGI** est décompté du premier jour du mois suivant la date d'expiration du délai légal de présentation de l'acte d'acquisition à la formalité et doit être versé comme le principal dans le mois suivant l'expiration du délai imparti. Dans le cas où l'acquisition est affectée d'une condition suspensive, le point de départ du délai de cinq ans est la date de la réalisation de la condition suspensive.

Lorsqu'à l'échéance du délai de cinq ans, l'engagement de revendre n'est respecté que pour une fraction du bien sur lequel il portait, l'acquéreur est redevable des droits dont il a été dispensé, ainsi que des frais et intérêts de retard qui en résultent, à hauteur de la différence entre le prix auquel il avait acquis le bien et le prix auquel a été vendu la (ou les) fraction du bien pour laquelle l'engagement a été respecté. Cette solution s'applique par parcelle ou lot lorsque leur prix d'acquisition a été distingué dans l'acte.

## Extraits du Code Général des Impôts et article 1402 du Code Civil

**Article 635 (extraits)** Doivent être enregistrés dans le délai d'1 mois à compter de leur date :

1. [...]

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 de fonds de commerce ou de clientèles ; [...]

2. [...]

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 ; [...]

**Article 638** À défaut d'actes, les mutations de propriété ou d'usufruit de biens immeubles, de fonds de commerce, de clientèles ou d'offices et les cessions de droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble font l'objet, dans le mois de l'entrée en possession, de déclarations détaillées et estimatives sur des formules spéciales délivrées par l'administration.

**Article 647** I. Les formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière sont fusionnées pour les actes publiés au fichier immobilier. La nouvelle formalité prend nom de "formalité fusionnée".

Sont exclus de ce régime : les décisions judiciaires, les mutations à titre gratuit, les baux de plus de douze ans à durée limitée, et les actes pour lesquels il est impossible de procéder à la formalité fusionnée.

II. 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.

III. La formalité fusionnée doit être requise dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte. Toutefois, en cas d'adjudication, ce délai est porté à deux mois. En ce qui concerne les actes dont la publication est facultative, les formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière demeurent distinctes si la formalité fusionnée n'a pas été requise dans le délai prévu à l'article 635 pour la formalité de l'enregistrement.

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

**Article 652** L'enregistrement des actes sous seings privés, qui doivent être présentés à cette formalité dans un délai fixé par la loi, a lieu, pour ceux d'entre eux portant transmission de propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle, ou cession d'un droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail concernant tout ou partie d'un immeuble, au service des impôts de la situation des biens, et, pour tous les autres, à celui du domicile de l'une des parties contractantes.

**Article 653** Les déclarations de mutations verbales d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèles, ainsi que les déclarations de cessions verbales d'un droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, doivent être faites au service des impôts de la situation des biens.

Les déclarations de cessions de parts sociales doivent être faites au service des impôts dans le ressort duquel est situé le domicile de l'une des parties contractantes.

**Article 657** La formalité fusionnée a lieu au service chargé de la publicité foncière de la situation de l'immeuble. A Mayotte, la formalité fusionnée a lieu au service de la conservation de la propriété immobilière

**Article 674** Il ne peut être perçu moins de 25 € dans les cas où les sommes et valeurs ne produiraient pas 25 € de droit ou taxe proportionnels ou de droit progressif.

**Article 677** Sous réserve de dispositions particulières, sont passibles d'une imposition proportionnelle ou progressive :

1° Les transmissions, soit entre vifs, soit par décès, de propriété ou d'usufruit de biens meubles ou immeubles, ainsi que les décisions judiciaires et les actes portant ou constatant entre vifs constitution

de droits réels immobiliers visés au a du 1° de l'article 28 modifié du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955;

2° Les transmissions de jouissance de fonds de commerce ou de clientèles ou de biens immeubles ainsi que les quittances ou cessions d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus, à l'exception des quittances ou cessions liées aux actes prévus à l'article 1048 ter ;

3° Les actes constatant un apport en société, les actes de formation de groupements d'intérêt économique constitués conformément aux articles L251-1 à L251-23 du code de commerce, les apports immobiliers qui sont faits aux associations constituées conformément à la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 et au livre Ier de la deuxième partie du code du travail (syndicats professionnels) ;

4° Les actes constatant un partage de biens meubles ou immeubles ainsi que, d'une manière générale, les décisions judiciaires et les actes déclaratifs lorsqu'ils portent sur des droits soumis à publicité foncière en application du 1° de l'article 28 du décret précité ;

5° Les inscriptions d'hypothèques judiciaires ou conventionnelles.

**Article 680** Tous les actes qui ne se trouvent ni exonérés, ni tarifés par aucun autre article du présent code et qui ne peuvent donner lieu à une imposition proportionnelle ou progressive sont soumis à une imposition fixe de 125 €.

**Article 691 bis** Les actes d'acquisitions visées au A de l'article 1594-0 G donnent lieu à la perception d'une taxe de publicité foncière ou d'un droit d'enregistrement de 125 €.

**Article 719** Les mutations de propriété à titre onéreux de fonds de commerce ou de clientèles sont soumises à un droit d'enregistrement dont les taux sont fixés à :

FRACTION DE LA VALEUR TAXABLE	Tarif applicable (%)
N'excédant pas 23 000 €	0
Supérieure à 23 000 € et n'excédant pas 107 000 €	2
Supérieure à 107 000 € et n'excédant pas 200 000 €	0,60
Supérieure à 200 000 €	2,60

Le droit est perçu sur le prix de la vente de l'achalandage, de la cession du droit au bail et des objets mobiliers ou autres servant à l'exploitation du fonds. Ces objets doivent donner lieu à un inventaire, détaillé et estimatif, dans un état distinct dont trois exemplaires, rédigés sur des formules spéciales fournies par l'administration, doivent rester déposés au service des impôts où la formalité est requise.

**Article 777** Les droits de mutation à titre gratuit sont fixés aux taux indiqués dans les tableaux ci-après, pour la part nette revenant à chaque ayant droit :

Tableau I : Tarif des droits applicables en ligne directe :

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF applicable (%)
N'excédant pas 8 072 €	5
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40
Au-delà de 1 805 677 €	45

Tableau II : Tarif des droits applicables entre époux et entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité :

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF applicable (%)
N'excédant pas 8 072 €	5
Comprise entre 8 072 € et 15 932 €	10
Comprise entre 15 932 € et 31 865 €	15
Comprise entre 31 865 € et 552 324 €	20
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40
Au-delà de 1 805 677 €	45

Tableau III : Tarif des droits applicables en ligne collatérale et entre non-parents :

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF applicable (%)
Entre frères et sœurs vivants ou représentés :	
N'excédant pas 24 430 €	35
Supérieure à 24 430 €	45
Entre parents jusqu'au 4e degré inclusivement	55
Entre parents au-delà du 4e degré et entre personnes non-parentes	60

Sous réserve des exceptions prévues au I de l'article 794 et aux articles 795 et 795-0 A, les dons et legs faits aux établissements publics ou d'utilité publique sont soumis aux tarifs fixés pour les successions entre frères et sœurs.

**Article 779 (extrait)** I. – Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué un abattement de 100 000 € sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés par suite de prédécès ou de renonciation.

Entre les représentants des enfants prédécédés ou renonçants, cet abattement se divise d'après les règles de la dévolution légale.

En cas de donation, les enfants décédés du donateur sont, pour l'application de l'abattement, représentés par leurs descendants donataires dans les conditions prévues par le code civil en matière de représentation successorale.

II. – Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué un abattement de 159 325 € sur la part de tout héritier, légataire ou donataire, incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du premier alinéa. [...]

IV. – Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué en cas de donation ou, lorsque les dispositions de l'article 796-0 ter ne sont pas applicables, en cas de succession, un abattement de 15 932 € sur la part de chacun des frères ou sœurs vivants ou représentés par suite de prédécès ou de renonciation.

Entre les représentants des frères et sœurs prédécédés ou renonçants, cet abattement se divise d'après les règles de dévolution légale.

V. – Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué un abattement de 7 967 € sur la part de chacun des neveux et nièces. [...]

**Article 779 (version en vigueur du 31 mars 2002 au 1<sup>er</sup> janvier 2005)**

I - Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué un abattement :

- a) de 76 000 euros sur la part du conjoint survivant pour les mutations à titre gratuit entre vifs consenties par actes passés à compter du 1er janvier 2002 et pour les successions ouvertes à compter de cette date ;
- b) de 46 000 euros sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés.
- [...]

**Article 784** Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.

La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne.

**Article 1115 (extrait)** Sous réserve des dispositions de l'article 1020, les acquisitions d'immeubles, de fonds de commerce ainsi que d'actions ou parts de sociétés immobilières réalisées par des personnes assujetties au sens de l'article 256 A sont exonérées des droits et taxes de mutation quand l'acquéreur prend l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans.

En cas d'acquisitions successives par des personnes mentionnées au premier alinéa, le délai imparti au premier acquéreur s'impose à chacune de ces personnes.[...]

**Article 1584 (extrait)** [...] 1. Est perçue, au profit des communes de plus de 5 000 habitants, ainsi que de celles d'une population inférieure classées comme stations de tourisme au sens de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre III du titre III du livre Ier du code du tourisme, une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière exigibles sur les mutations à titre onéreux :

1° d'immeubles et de droits immobiliers situés sur leur territoire. La taxe additionnelle n'est pas perçue lorsque la mutation est soumise au droit proportionnel de 0,70 % ;

2° de meubles corporels mentionnés au 2° de l'article 733 vendus publiquement dans la commune ;

3° d'offices ministériels ayant leur siège dans la commune ;

4° de fonds de commerce ou de clientèle établis sur leur territoire et des marchandises neuves dépendant de ces fonds ;

5° de droit à bail ou de bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, quelle que soit la forme donnée par les parties, qu'elle soit qualifiée cession de pas de porte, indemnité de départ ou autrement.

Cette taxe, dont la perception est confiée au service des impôts, est fixée à 1,20 %. Le taux est fixé à 0,40 % pour les mutations à titre onéreux visées au 2°. Pour les mutations visées aux 3°, 4° et 5° ci-dessus constatées par un acte passé ou une convention conclue à compter du 10 mai 1993, les taux de la taxe sont fixés à :

FRACTION DE LA VALEUR TAXABLE	TARIF APPLICABLE (%)
N'excédant pas 23 000 €	0
Comprise entre 23 000 € et 107 000 €	0,40
Supérieure à 107 000 €	1

La taxe est soumise aux règles qui gouvernent l'exigibilité, la restitution et le recouvrement des droits ou de la taxe auxquels elle s'ajoute. [...]

**Article 1594** Sont perçus au profit des départements :

1° les droits d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers situés sur leur territoire.

2° la taxe de publicité foncière perçue en application de l'article 663 lorsque les inscriptions, décisions, actes, attestations ou documents mentionnés à cet article concernent des immeubles ou des droits immobiliers situés sur leur territoire.

**Article 1594 D (extrait)** Sauf dispositions particulières, le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement prévu à l'article 683 est fixé à 3,80 %. [...]

**Article 1594 F quinquies (extrait)** Sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 0,70 % :

A. À l'exception de celles qui sont visées au I du A de l'article 1594-0 G, les mutations à titre onéreux de terrains à bâtir et d'immeubles neufs mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257 lorsqu'elles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, sauf application des modalités prévues à l'article 268 ;[...]

**Article 1594-0 G (extrait)** Sous réserve de l'article 691 bis, sont exonérés de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement :

A. I. – Les acquisitions d'immeubles réalisées par une personne assujettie au sens de l'article 256 A, lorsque l'acte d'acquisition contient l'engagement, pris par l'acquéreur, d'effectuer dans un délai de quatre ans les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé.

II. – Cette exonération est subordonnée à la condition que l'acquéreur justifie à l'expiration du délai de quatre ans, sauf application du IV, de l'exécution des travaux prévus au I. [...]

L'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au I. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. [...]

**Article 1595** Est perçue au profit des départements une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière exigibles sur les mutations à titre onéreux :

1° d'immeubles ou de droits immobiliers situés sur leur territoire passibles de la taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement aux taux prévus aux articles 683 bis et 810 ;

2° de meubles corporels vendus publiquement dans le département ;

3° d'offices ministériels ayant leur siège dans le département ;

4° de fonds de commerce ou de clientèle établis sur leur territoire et de marchandises neuves dépendant de ces fonds ;

5° de droit à bail ou de bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble quelle que soit la forme donnée par les parties, qu'elle soit qualifiée cession de pas de porte, indemnité de départ ou autrement.

Cette taxe, dont la perception est confiée au service des impôts, est fixée à 1,60%. Le taux est fixé à 0,50% pour les mutations à titre onéreux visées au 2°. Pour les mutations visées aux 3°, 4° et 5° ci-dessus constatées par un acte passé ou une convention conclue à compter du 1er janvier 2002, les taux de la taxe sont fixés à :

FRACTION DE LA VALEUR TAXABLE	TARIF APPLICABLE (%)
N'excédant pas 23 000 €	0
Comprise entre 23 000 € et 107 000 €	0,60
Supérieure à 107 000 €	1,40

Elle est soumise aux règles qui gouvernent l'exigibilité, la restitution et le recouvrement des droits ou de la taxe auxquels elle s'ajoute.

**Article 1647 (extrait)** [...] V.-L'Etat perçoit au titre de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs un prélèvement de :

a. 2,37 % en sus du montant de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement perçus au profit des départements en application de l'article 1594 A.

b. 2,14 % en sus du montant de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement perçus au profit des départements au taux de 0,70 % ;

c. 2 % sur le montant de la contribution au développement de l'apprentissage mentionnée à l'article 1599 quinquies A.

VI.-Pour frais d'assiette et de recouvrement, l'Etat effectue un prélèvement de 1 p. 100 sur le montant de la taxe mentionnée à l'article 302 bis ZB. [...]

**Article 1727 (extraits)** I. – Toute créance de nature fiscale, dont l'établissement ou le recouvrement incombe aux administrations fiscales, qui n'a pas été acquittée dans le délai légal donne lieu au versement d'un intérêt de retard. A cet intérêt s'ajoutent, le cas échéant, les sanctions prévues au présent code.

II. – L'intérêt de retard n'est pas dû : [...]

III. – Le taux de l'intérêt de retard est de 0,40 % par mois. Il s'applique sur le montant des créances de nature fiscale mises à la charge du contribuable ou dont le versement a été différé.

IV. – 1. L'intérêt de retard est calculé à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel l'impôt devait être acquitté jusqu'au dernier jour du mois du paiement. [...]

3. Lorsqu'il est fait application de l'article 1728, le décompte de l'intérêt de retard est arrêté au dernier jour du mois de la proposition de rectification ou du mois au cours duquel la déclaration ou l'acte a été déposé.

4. Lorsqu'il est fait application de l'article 1729, le décompte de l'intérêt de retard est arrêté au dernier jour du mois de la proposition de rectification ou, en cas d'échelonnement des impositions supplémentaires, du mois au cours duquel le rôle doit être mis en recouvrement.

5. En cas de retard de paiement d'une créance de nature fiscale devant être acquittée auprès d'un comptable des administrations fiscales, l'intérêt de retard est calculé à compter du premier jour du mois qui suit la date limite de dépôt de la déclaration ou de l'acte comportant reconnaissance par le contribuable de sa dette ou, à défaut, la réception de l'avis de mise en recouvrement émis par le comptable. Pour toute créance de nature fiscale devant être acquittée sans déclaration préalable, l'intérêt est calculé à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le principal aurait dû être acquitté jusqu'au dernier jour du mois du paiement. [...]

**Article 1840 G ter** I. – Lorsqu'une exonération ou une réduction de droits d'enregistrement, de taxe de publicité foncière ou de taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière a été obtenue en contrepartie du respect d'un engagement ou de la production d'une justification, le non-respect de l'engagement ou le défaut de production de la justification entraîne l'obligation de payer les droits dont la mutation a été exonérée. Les droits, majorés de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727, doivent être acquittés dans le mois qui suit, selon le cas, la rupture de l'engagement ou l'expiration du délai prévu pour produire la justification requise.

II. – En cas de non-respect des engagements prévus au II de l'article 1135 bis, à l'article 1137 et au I bis de l'article 1594, un droit supplémentaire de 1 % s'ajoute aux droits et à l'intérêt de retard prévu à l'article 1727.

III. – En cas de non-respect des conditions ouvrant droit aux exonérations prévues aux articles 790 H et 790 I, le donataire ou ses ayants cause acquittent un droit complémentaire égal à 15 % du montant déterminé au I du présent article, hors intérêts de retard.

Le présent III n'est pas applicable en cas de licenciement, d'invalidité correspondant aux 2° et 3° de l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de décès du donataire ou de l'une des personnes soumises à imposition commune avec lui ou lorsque le donataire ne respecte pas les conditions mentionnées au premier alinéa du présent III en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de sa volonté.

#### **Article 1402 du CODE CIVIL**

Tout bien, meuble ou immeuble, est réputé acquêt de communauté si l'on ne prouve qu'il est propre à l'un des époux par application d'une disposition de la loi.

Si le bien est de ceux qui ne portent pas en eux-mêmes preuve ou marque de leur origine, la propriété personnelle de l'époux, si elle est contestée, devra être établie par écrit. A défaut d'inventaire ou autre preuve préconstituée, le juge pourra prendre en considération tous écrits, notamment titres de famille, registres et papiers domestiques, ainsi que documents de banque et factures. Il pourra même admettre la preuve par témoignage ou présomption, s'il constate qu'un époux a été dans l'impossibilité matérielle ou morale de se procurer un écrit.

