

# 1. Régime des droits de mutation à titre onéreux

## 1.1. Vente d'un immeuble

Les mutations à titre onéreux d'immeubles qui sortent du champ de l'application de la TVA peuvent être soumises à la perception de droits de mutation à titre onéreux ou à la perception d'une taxe de publicité foncière.

Depuis 1984, le produit de ces droits d'enregistrement ou de cette taxe de publicité foncière a été transféré au département dans lequel l'objet de la mutation est situé. Il en a été de même pour la taxe sur les inscriptions d'hypothèques conventionnelles ou judiciaires.

### 1.1.1. Taux de droit commun

Les droits de mutation à titre onéreux étaient antérieurement perçus par les autorités suivantes, à concurrence de :

<b>Droit départemental</b>	3,80 %
<b>Taxe additionnelle communale</b>	1,20 %
<b>Prélèvement de 2,37 % pour frais d'assiette sur le montant de la taxe départementale</b>	0,09 %

L'imposition globale s'élevait donc à 5,09 % du montant de la transaction pour l'ensemble du territoire, tant en métropole qu'outre-mer.

À titre temporaire, la loi de finances pour 2014 avait accordé aux conseils généraux la faculté de relever les droits de mutation à titre onéreux. Pour les actes translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux conclus entre le 1<sup>er</sup> mars 2014 et le 29 février 2016, les conseils généraux avaient eu la possibilité de décider temporairement du relèvement du taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 %.

Cette faculté de relèvement a été pérennisée par le législateur pour les actes passés et les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> mars 2016, moyennant une nouvelle délibération du Conseil général entérinant la décision antérieure.

Le processus d'ajustement à la hausse des droits de mutation à titre onéreux s'est effectué par vagues successives, la plupart des départements décidant de la mettre en œuvre dès le 1<sup>er</sup> mars 2014. D'autres ont convenu de retarder ce processus et des augmentations sont ainsi intervenues à compter du 1<sup>er</sup> avril, du 1<sup>er</sup> mai ou du 1<sup>er</sup> juin 2014, du 1<sup>er</sup> janvier 2015 ou du 1<sup>er</sup> janvier 2016. À cette dernière date, seuls les départements de l'Indre (36), de l'Isère (38), de la Martinique (972) et la Mayotte (976) n'avaient pas encore arrêté la décision d'augmenter les droits de mutation dans le cadre autorisé. Par ailleurs, le Conseil général du département de la Côte d'Or (21) avait décrété que le taux des droits départementaux serait de 4,45 % avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2014.

Conséquemment, les taux de la taxe départementale ne sont plus uniformes sur l'ensemble du territoire. L'imposition maximale, fixée à 5,80665 %, est dorénavant d'application dans la très grande majorité des départements, certains départements conservant un taux légèrement inférieur.

À ces droits de mutation à titre onéreux s'ajoute une taxe, à hauteur de 0,10 % du même montant, perçue au profit de l'État dont les principales caractéristiques sont restées identiques au salaire du conservateur des hypothèques qui prévalait avant la réforme des conservations d'hypothèques qui a pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Les droits de mutation sont liquidés sur le prix exprimé 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 une estimation d'experts, dans les cas autorisés par le présent code. Ils sont applicables à toutes mutations d'immeubles non assujetties de plein droit à la TVA et, notamment :

- aux ventes d'immeubles à usage d'habitation achevés depuis plus de cinq ans et aux droits immobiliers afférents à ce type d'immeubles ;
- aux ventes de locaux à caractère commercial ou professionnel et aux droits immobiliers afférents à ce type d'immeubles ;
- aux ventes d'immeubles ruraux et aux droits immobiliers afférents à ce type d'immeubles ;
- aux ventes de terrains non constructibles réalisées après le 11 mars 2010 lorsque tant le vendeur que l'acquéreur ne sont pas assujettis à la TVA ;
- aux ventes de terrains non constructibles réalisées après le 11 mars 2010 lorsque l'acquéreur assujetti à la TVA ne s'engage pas à revendre ledit bien endéans un délai de cinq ans ;
- aux ventes réalisées après le 11 mars 2010 de terrains à bâtir et assimilés uniquement lorsque le cédant n'est pas assujetti à la TVA ;
- aux ventes de terrains, aires de parking ou de locaux à usage de garage.

### 1.1.2. Frais de notaire réduits

Certaines cessions immobilières bénéficient d'un régime fiscal plus favorable puisque seule la taxe de publicité foncière est exigible sur base d'un taux réduit à 0,70 %, majorée de 0,015 % au titre des frais d'assiette et de recouvrement.

Antérieurement, les cessions d'immeubles bâtis qualifiés de neuf au sens de la législation en matière de TVA immobilière étaient soumises à cette taxe de publicité foncière de 0,715 %. Pour rappel, est ainsi qualifié de neuf, tout immeuble achevé depuis moins de cinq ans à compter de la date de sa première occupation. Ces transactions étaient d'office soumises à cette taxe lorsque le vendeur de l'immeuble neuf était assujetti à la TVA.

Par contre, lorsque le vendeur était non assujetti à la TVA, le taux réduit n'était appliqué que lorsque le cédant avait acquis au préalable l'immeuble cédé comme immeuble à construire.

Ces transactions immobilières bénéficiaient ainsi du régime « Frais de notaire réduits » qui dérogeait au principe de droit commun supportant le taux plein des droits de mutation à titre onéreux.

Considérant ce régime de taxation comme abusif, la Cour de justice de l'Union européenne a statué, dès 2011, pour y faire mettre fin, en décidant que l'assujettissement à la TVA devait être appliqué uniquement aux professionnels, et non plus aux particuliers vendant un bien relevant de leur patrimoine privé.

Le législateur a adapté, sans crier gare, le cadre législatif par une disposition passée quasiment inaperçue au sein de la loi de finances rectificative pour 2012 du 29 décembre 2012. Désormais, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, toute vente d'immeuble réalisée par un particulier non assujetti à la TVA est soumise aux droits de mutation à titre onéreux et à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun de 5,80665 % (hormis pour les quelques départements qui n'ont pas ajusté leur taux d'imposition au maximum autorisé par la loi), et non plus au taux réduit de la taxe de publicité foncière, sauf lorsque l'acquéreur assujetti à la TVA s'engage de revendre ou construire.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, seules les cessions d'immeubles neufs par un assujetti à la TVA bénéficient encore du taux réduit. De même, l'achat d'un logement neuf sur plans (en VEFA) auprès d'un promoteur reste soumis aux frais de notaire réduits, mais les reventes entre particuliers endéans le délai de cinq ans à compter de l'achèvement de l'immeuble ont perdu le bénéfice de ce régime dérogatoire.

### Exemples

La cession par un particulier non assujetti à la TVA d'un immeuble neuf ayant fait l'objet d'une promesse de vente signée après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 n'a plus pu bénéficier du régime des « frais de notaire réduits », et a été soumise à la perception des droits de mutation à titre onéreux au taux plein de 5,09 %, entraînant pour l'acquéreur un surcoût de 4,375 % du prix d'achat.

En revanche, la cession par un professionnel assujetti à la TVA d'un immeuble neuf ayant fait l'objet d'une promesse de vente signée après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 continue toujours de bénéficier du régime des « frais de notaire réduits ».

Du fait de la suppression du régime spécifique des marchands de biens, ce taux réduit est également appliqué, depuis le 11 mars 2010 lorsque l'acquéreur d'un terrain non constructible, d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble ancien s'engage à le revendre dans un délai de cinq ans.

La taxe de publicité foncière s'applique également en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir soumise à la TVA. Elle continue à s'appliquer en cas de cessions d'immeubles bénéficiant d'un régime dérogatoire.

Citons, à titre d'exemple :

- les acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les territoires ruraux de développement prioritaire ;
- les acquisitions, par une société de crédit-bail, d'immeubles dont elle concède immédiatement la jouissance au vendeur par un contrat de crédit-bail...

## 1.2. Apport d'un immeuble soumis aux droits d'enregistrement

Lorsque la mutation de l'immeuble ne relève pas de la TVA immobilière, le droit d'apport varie suivant que l'apport est rémunéré ou non et suivant le régime fiscal de la société.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000, l'apport pur et simple d'un immeuble à une société de personnes passible de l'IR est enregistré gratuitement. A contrario, le droit d'apport s'élève au taux des droits de mutation à titre onéreux dans le cas d'un apport mixte ou dans le cas d'un apport à une société passible de l'IS. Cette règle s'applique également pour l'apport de tous droits réels immobiliers.

L'apport d'un immeuble supporte également la taxe qui s'est substituée au salaire du conservateur des hypothèques, à hauteur de 0,10 % de l'évaluation de l'apport exprimée dans les statuts.