



La référence du droit en ligne



Le dispositif de l'enregistrement : ventes
d'immeubles, cessions de fonds de
commerce, MTG (cours)

Table des matières

Table des matières	2
Introduction.....	3
I - Le dispositif d'ensemble de l'enregistrement	4
Définition de l'enregistrement	4
Champ d'application de l'enregistrement.....	4
Modalités de l'enregistrement.....	4
La taxation	5
II – Les ventes d'immeubles	7
Taux des DMTO	7
Les différents DMTO.....	7
III – Les cessions à titre onéreux de fonds de commerce et de clientèles	8
IV – Les mutations à titre gratuit.....	9
Les mutations par décès.....	9
1 – L'actif brut.....	9
2 – Le passif déductible	10
3 – La liquidation de l'impôt.....	10
Les donations.....	11
1 – L'assiette des droits de donation	11
2- La liquidation des droits	11
3 – Les dons manuels	11
Les transmissions à titre gratuit successives entre mêmes personnes.....	12

Introduction

Certaines opérations patrimoniales sont soumises à une obligation d'enregistrement auprès des services fiscaux. Cette formalité, qui permet une collecte de renseignements sur la situation financière et patrimoniale des contribuables et donne lieu à une taxation sur la valeur des biens, est effectuée auprès du Service des impôts des entreprises (SIE) ou au Pole enregistrement pour diverses opérations, ou à la Conservation des hypothèques (CH) pour l'enregistrement et la publication d'opérations immobilières. Sont, notamment, concernées par cette obligation d'enregistrement les opérations propres aux sociétés, les mutations à titre onéreux d'immeubles, de fonds de commerce, de parts sociales et d'actions non cotées ou encore des mutations à titre gratuits, telles que des donations, donations-partages ou successions. Les modalités de cette déclaration varient selon la nature de l'opération en cause : l'on distingue, ainsi, la formalité d'enregistrement, la formalité fusionnée et la double formalité. Quant à la taxation, les droits sont fixes, proportionnels ou progressif et varient selon l'opération.

Après avoir analysé les règles d'ensemble qui s'appliquent en matière d'enregistrement (I), il conviendra d'étudier certaines opérations particulières. L'analyse des ventes d'immeubles devra nous retenir en premier lieu : ces dernières font l'objet soit de la formalité fusionnée, soit de la double formalité, et donnent lieu à l'application de DMTO (droits de mutation à titre onéreux) dont le taux varie selon l'assujettissement ou non du vendeur à la TVA (II). Deuxième opération, les cessions à titre onéreux de fonds de commerce et de clientèles relèvent, elles, de la formalité de l'enregistrement et donnent lieu au paiement de différentes taxes au profit de l'Etat, des départements et des communes (III). Enfin, devront être évoquées différentes mutations à titre gratuit (IV) : les mutations par décès, les donations et les transmissions à titre gratuit successives entre mêmes personnes.

I - Le dispositif d'ensemble de l'enregistrement

Quatre problèmes doivent retenir l'attention : il s'agit d'abord de déterminer en quoi consiste l'enregistrement, puis d'analyser son champ d'application et ses modalités ; enfin, il y aura lieu d'évoquer la question de la taxation.

Définition de l'enregistrement

L'enregistrement constitue une sorte de péage juridique qui s'effectue soit au Service des impôts des entreprises (SIE) ou au Pole enregistrement pour diverses opérations, soit à la Conservation des hypothèques (CH) pour l'enregistrement et la publication d'opérations immobilières. De là découle deux caractéristiques. D'une part, l'enregistrement constitue une formalité consistant en une analyse d'évènements juridiques sur présentation d'actes ou de déclarations. Son intérêt est de permettre une collecte de renseignements sur la situation financière et patrimoniale des contribuables, les liens entre les sociétés et les associés ou encore la valeur des biens. D'autre part, l'enregistrement donne lieu à une taxation sur la valeur des biens, l'intérêt étant d'offrir un rendement direct et immédiat : l'on parle de droits d'enregistrement (DE) quand le SIE est compétent, et de taxe de publicité foncière (TPF) quand l'opération relève de la CH.

L'enregistrement présente, par ailleurs, des liens étroits avec le droit civil, les opérations imposables étant principalement des opérations patrimoniales définies par le droit civil. Ainsi, l'analyse civiliste des opérations, qu'il s'agisse de leur nature, de la forme des conventions, des biens concernés ou encore des droits transmis, permet de déterminer les obligations des parties et la fiscalité à appliquer. Malgré ces liens étroits, le droit fiscal n'est en aucune façon subordonné au droit civil. Ainsi, il est admis la possibilité pour l'Administration fiscale de rétablir la véritable portée des conventions. Par ailleurs, les actes restent taxables même en cas de nullité de la convention au regard du droit civil. Et, diverses dispositions fiscales dérogent aux règles civiles, telles que les présomptions fiscales d'appartenance au défunt en matière de succession.

Champ d'application de l'enregistrement

S'il est possible pour les parties à une convention de requérir la formalité d'enregistrement quand celle-ci est facultative, il existe des cas où il y a obligation de procéder à l'enregistrement :

- toutes les opérations propres aux sociétés (constitution, modification des statuts).
- les mutations à titre onéreux d'immeubles, de fonds de commerce, de parts sociales et d'actions non cotées.
- les mutations à titre gratuits : donations, donations-partages, successions.
- les actes de partage
- les actes des notaires en raison de leur forme.
- divers actes : certificat de propriété, promesse unilatérale sous seing privé de vente d'immeuble.

Modalités de l'enregistrement

Il existe trois modalités de l'enregistrement : la formalité d'enregistrement, la formalité fusionnée et la double formalité.

⌘ La formalité d'enregistrement, au sens strict, donne lieu à la perception de droits d'enregistrements en ce qui concerne les cessions de fonds de commerce, de droit sociaux et autres ventes de meubles, les donations de biens mobiliers ou encore les successions. Ces opérations

doivent être déclarées, dans le mois à compter de l'acte ou de l'opération, au SIE compétent : celui de la résidence du notaire ou du greffier pour les actes authentiques ; en ce qui concerne les actes sous seing privé, au lieu de situation du bien pour les fonds de commerce ou au lieu du domicile de l'une des parties dans les autres cas. Quant aux successions, elles obéissent à des règles particulières : ainsi, la déclaration doit être faite au SIE du domicile du défunt dans les six mois du décès.

✕ La formalité fusionnée (ou unique) concerne les actes notariés contenant vente, échange, apport ou encore partage de biens immobiliers, mais aussi les actes mixtes tels que ceux concernant des ventes d'immeubles et de meubles. Elle donne lieu à la perception d'une taxe de publicité foncière lors de la déclaration à la CH du lieu de situation de l'immeuble dans les deux mois à compter de la date de l'acte.

✕ La double formalité concerne les jugements d'adjudication d'immeubles et les donations d'immeuble. Elle donne lieu à déclaration et taxation, à la fois, auprès du SIE de la résidence du notaire ou du tribunal dans le mois de la date de l'acte (DE), et à la CH de la situation de l'immeuble dans les trois mois de la date de l'acte (TPF).

La taxation

Il y a lieu d'analyser les tarifs applicables, les conditions d'exigibilité des droits, les règles générales de liquidation et les modalités de paiement.

✕ L'on distingue les tarifs selon qu'il s'agit de droits fixes, proportionnels ou progressifs.

- les droits fixes les plus courants s'élèvent à 125 € et concernent : les ventes de terrains à bâtir soumises à la TVA, les contrats de mariage, les testaments et des actes innommés, tels que les actes présentés volontairement à l'enregistrement. D'autres droits fixes sont d'application restreinte : 25 € pour les baux d'immeubles ou de fonds de commerce ; 375 € ou 500 € pour certaines opérations de sociétés.
- les droits proportionnels s'appliquent, notamment, aux mutations d'immeubles à titre onéreux, aux cessions de droits sociaux ou encore aux partages.
- quant aux droits progressifs (ou dégressifs), ils concernent les cessions de fonds de commerce et la plupart des mutations à titre gratuit.

✕ L'ensemble de ces droits ne sont exigibles que si deux conditions sont satisfaites. D'abord, l'acte doit être parfait. Ensuite, il doit produire des effets certains et actuels. Ce dernier point pose la question des actes conditionnels c'est-à-dire des actes dans lesquels l'obligation dépend d'un événement futur et incertain. L'on distingue alors :

- les actes sous condition suspensive, c'est-à-dire des actes dont l'exécution est suspendue jusqu'à la réalisation de l'évènement : ici, est applicable le droit fixe des actes innommés lors de la réalisation de la condition, la taxation n'étant pas rétroactive.
- les actes sous condition résolution, c'est-à-dire des actes pouvant être résolus en cas de réalisation d'un évènement : dans cette hypothèse, il y a taxation immédiate de l'opération, sans possibilité de restitution des droits initialement perçus si la condition se réalise.

✕ Au titre de la liquidation, il faut noter que les droits proportionnels ou dégressifs sont assis sur le prix ou la valeur mentionné dans l'acte ou la déclaration, sous réserve de rectification par le service de la fiscalité immobilière. Des problèmes peuvent se poser quand il existe une pluralité de conventions imposables dans un même acte. Deux cas de figure peuvent se présenter :

soit les dispositions sont dépendantes, c'est-à-dire qu'elles participent ensemble à la formation d'un contrat unique, et l'on ne taxe que la disposition principale : par exemple, en cas de donation-partage, seule la donation est taxée.

soit les dispositions sont indépendantes, c'est-à-dire qu'elles auraient pu faire l'objet d'actes distincts, et l'on taxe chacune d'entre elles séparément.

⌘ En ce qui concerne le paiement des droits dus, il existe une solidarité des parties ayant figuré à un acte. En principe, le paiement a lieu comptant et de manière indivisible, l'enregistrement de l'acte ne pouvant intervenir en l'absence de paiement. Mais, il existe des exceptions à cette règle permettant un paiement anticipé, ou différé sous conditions.

II – Les ventes d’immeubles

Les ventes d’immeubles peuvent faire l’objet de deux modalités d’enregistrement : ainsi, en présence d’un acte notarié, il y aura application de la formalité fusionnée à la CH; en cas de jugement d’adjudication d’immeuble, c’est la double formalité qui s’appliquera. La vente donnera lieu à application de la TPF dans le premier cas, et de la TPF et des DE dans la seconde hypothèse, et, dans les deux cas de taxes additionnelles. Ces droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sont assis sur le prix principal, mais aussi les charges en capital, c’est-à-dire celles qui n’incomberaient pas à l’acquéreur si le contrat de vente ne les stipulait pas, ainsi que toutes indemnités stipulées au profit du vendeur. Deux points devront retenir l’attention : d’abord le taux de ces DMTO, puisqu’il varie selon l’assujettissement ou non du vendeur à la TVA, ensuite les différentes taxes composant ces DMTO.

Taux des DMTO

⌘ En cas de non-assujettissement du vendeur à la TVA, il y aura application des DMTO à taux plein, sauf si l’acquéreur est assujetti à la TVA et prend soit l’engagement de construire dans les 4 ans, auquel cas il y aura application du droit fixe de 125 €, soit celui de revendre le bien dans les 5 ans, ce qui donnera lieu à application d’un taux réduit de 0,715 %.

Doit être notée une hypothèse particulière, celle d’un vendeur, même particulier, ayant acheté son bien en état futur d’achèvement et le revendant moins de 5 ans après son achèvement : dans cette hypothèse, il y aura application de la TVA sur le prix total, mais l’acquéreur paiera des DMTO au taux réduit de 0,715 %.

⌘ En cas d’assujettissement du vendeur à la TVA, il y a lieu de distinguer selon la nature du bien immeuble objet de la vente.

- terrain à bâtir : DMTO à taux réduit si TVA sur le prix total, et DMTO à taux plein en cas d’application du régime de TVA sur la marge.
- terrain non à bâtir : DMTO à taux plein puisque la vente est exonérée de TVA, sauf si l’acquéreur est un assujetti à la TVA et prend l’un des deux engagements vus plus haut.
- immeubles anciens (plus de 5 ans) : même régime que les terrains non à bâtir.
- immeubles neufs : DMTO à taux réduit dans la mesure où la TVA s’applique sur le prix total.

Les différents DMTO

Il existe un régime commun et des régimes spéciaux d’application limitée et conditionnelle concernant certains immeubles d’habitation et certaines acquisitions d’immeubles ruraux. Dans le cadre du régime de droit commun avec application du taux plein, trois droits peuvent être relevés :

- la TPF ou les DE au taux de 3,60 % sont perçus au profit du département du lieu de situation de l’immeuble.
- les frais d’assiette et de recouvrement au taux de 2,50 % applicable sur le montant de l’impôt départemental sont perçus au profit de l’Etat.
- la taxe additionnelle communale au taux de 1,20 % perçus soit au profit de la commune si elle compte plus de 5 000 habitants ou si elle est classée station de tourisme, soit au profit du Fonds de péréquation départemental dans les autres hypothèses.

III – Les cessions à titre onéreux de fonds de commerce et de clientèles

Les cessions à titre onéreux de fonds de commerce et de clientèles relèvent de la formalité de l'enregistrement et doivent, à ce titre, être déclarées, que la cession soit ou non constatée par un acte, au SIE de la résidence du rédacteur pour un acte notarié ou de la situation du fonds pour les actes sous seing privé dans le délai d'un mois.

Elles donnent lieu au paiement de différentes taxes : DE pour l'Etat (mais pas de frais d'assiette et de recouvrement), taxe départementale au profit du département du lieu de situation du fonds et taxe communale (avec la même répartition que pour les ventes d'immeubles). Pour taxer une telle cession, l'on répartie la valeur du fonds cédé en différents tranches d'imposition et l'on applique à chaque tranche le taux qui lui est propre.

Ces droits sont assis sur l'ensemble des éléments constitutifs du fonds cédés, à l'exception des marchandises neuves : clientèle-achalandage, droits incorporels accessoires (enseigne, marque, ...), droit au bail, matériel et autres objets mobiliers. A ces éléments s'ajoutent les charges en capital, c'est-à-dire celles qui augmentent le prix, en ne retenant que la fraction se rapportant aux éléments autres que les marchandises neuves.

Il faut, enfin, noter l'existence de conventions assimilées aux cessions de fonds de commerce :

- les conventions de successeurs, c'est-à-dire les accords contractuels à titre onéreux permettant à une personne d'exercer une profession occupée par un précédent titulaire, même lorsque la convention ne s'accompagne pas d'une cession de clientèle : dans cette hypothèse, les droits sont exigibles sur toutes les sommes et charges dont le paiement est imposé par la convention au successeur.
- les cessions d'offices publics et ministériels qui donnent lieu au paiement de droits sur le prix principal, les créances à recouvrer et les objets mobiliers.
- les cessions de droit au bail : ici, les droits sont exigibles sur la somme ou l'indemnité stipulée, ou sur la valeur réelle du droit cédé.

IV – Les mutations à titre gratuit

Il y a lieu d'évoquer trois opérations : les mutations par décès, les donations et les transmissions à titre gratuit successives entre mêmes personnes.

Les mutations par décès

²Les droits de mutation par décès frappent toutes les transmissions de biens qui s'effectuent du fait du décès d'une personne (succession entre époux, donation entre époux au dernier vivant). La déclaration de succession est faite sur formulaires spéciaux par les héritiers solidaires et / ou par chaque légataire, ou par un mandataire, auprès du service des impôts du domicile du défunt dans le délai de 6 mois en règle générale, étant précisé qu'il y a dispense de déclaration lorsque l'actif brut n'excède pas certaines limites (par exemple, 50 000 € pour les ayants cause en ligne directe et le conjoint survivant). Il faut aussi noter que sont exonérées, notamment, les successions des victimes de guerre ou d'actes de terrorisme et les legs à certains bénéficiaires, tels que des collectivités publiques.

Ces précisions étant faites, déterminer les droits de mutation suppose d'abord de préciser les contours de l'actif brut (1) duquel l'on déduit certaines charges (2). Un barème est ensuite appliqué à la part nette de la succession recueillie par chaque ayant droit (3).

1 – L'actif brut

L'actif brut est déterminé à partir d'une déclaration de succession qui doit comporter tous les biens, imposables ou non, qui faisaient partie du patrimoine du défunt au jour du décès, la preuve du droit de propriété pouvant être apportée par les présomptions du droit civil ou des présomptions purement fiscales.

La valeur de ces biens est déterminée par les redevables et est égale, en règle générale, à la valeur vénale au jour du décès, étant précisé que la valeur de la résidence principale du défunt fait l'objet d'un abattement de 20 % sous certaines conditions. Des règles spécifiques existent pour certains biens :

- immeubles : prix d'une adjudication dans les deux ans avant ou après le décès.
- meubles meublants : prix net d'une vente publique dans les deux ans suivant le décès, ou, à défaut, estimation dans un inventaire notarié ou déclaration estimative avec un minimum de 5 % de la valeur brute des autres biens héréditaires taxables.
- valeurs mobilières cotées : cours de bourse au jour du décès, ou moyenne des trente derniers cours précédant la transmission.
- usufruit et nue-propriété : quotité de la valeur de la toute propriété en fonction de l'âge de l'usufruitier.
- droit viager ou logement du conjoint : 60 % de la valeur de l'usufruit.

Pour obtenir l'actif brut, il faut déduire de l'ensemble de ces biens divers biens exonérés, en totalité ou en partie, et sous réserve de certaines conditions : monuments historiques, bois et forêts, biens agricoles donnés à bail à long terme, propriétés non bâties dans des espaces naturels protégés, certains immeubles d'habitation acquis à titre onéreux par le défunt au cours de périodes déterminées, biens affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle.

2 – Le passif déductible

Pour être déductibles, les dettes doivent être à la charge personnelle du défunt et exister de façon certaine au jour du décès, ne pas être exclues par la loi, comme les dettes prescrites, et être justifiée par un inventaire joint à la déclaration de succession et tout moyen de preuve compatible avec la procédure écrite. Par ailleurs, il est admis une déduction forfaitaire de 1 500 € au titre des frais funéraires.

3 – La liquidation de l'impôt

Le calcul des droits s'effectue sur la part nette recueillie de chaque ayant droit. Mais, peuvent être déduits de cette base d'imposition certains abattements. Les plus courants sont les abattements personnels, notamment pour les enfants – descendants, les frères et sœurs ou encore les neveux et nièces. Quant au conjoint survivant, il ne bénéficie d'aucun abattement dans la mesure où il bénéficie d'une exonération totale des droits de succession, cette dernière étant, sous conditions, applicables aux frères et sœurs. Il existe, enfin, un abattement en cas de dons à une association ou à une fondation d'utilité publique, à l'Etat ou à une collectivité territoriale.

Une fois la base imposable déterminée, l'on répartie la valeur de chaque part nette taxable en différentes tranches d'imposition et l'on applique à chaque tranche le taux qui lui est propre, étant précisé que le barème varie selon la nature de l'ayant droit.

Enfin, peuvent être déduites du montant de l'impôt certaines réductions, telles que celles pour charges de famille ou pour les mutilés de guerre frappés d'une invalidité de 50 % minimum.

Les donations

Les donations relèvent de la formalité d'enregistrement au SIE, et de la double formalité, avec en conséquence, en plus, déclaration à la CH, en cas de donations immobilières. Les droits de mutation sont exigibles dès lors que le contrat est à titre gratuit, qu'il provoque la déposition immédiate et irrévocable du donateur et qu'il y a acceptation expresse du donataire. Pour déterminer les droits dus, il y a lieu de préciser l'assiette des droits de donation (1), puis de liquider l'impôt (2). Il faudra, pour terminer, évoquer le cas particulier des dons manuels (3).

1 – L'assiette des droits de donation

Certains biens sont exonérés. L'on retrouve d'abord les mêmes biens que ceux qui sont exonérés en matière de succession. Mais, il en va de même, sous certaines conditions, de certaines donations, telles que les donations d'entreprise aux salariés, les donations pour création ou reprise d'entreprise. Par ailleurs, les dons de somme d'argent aux enfants, petits-enfants ou arrière-petits-enfants, principalement, sont exonérés dans la limite de 31 865 € en 2011 tous les 15 ans, sous réserve que le donateur ait moins de 80 ans et que le donataire soit majeur.

Hormis ces cas, les biens sont imposables et sont évalués selon les mêmes règles que celles applicables aux successions, sous quelques réserves : ainsi, par exemple, en ce qui concerne la résidence principale, l'abattement de 20 % n'est pas applicable ; et pour les titres cotés, l'évaluation se fait au dernier cours de bourse connu.

Enfin, certaines dettes sont déductibles sous réserve que le donataire démontre qu'il a supporté le paiement effectif de celles-ci. A titre d'exemple, les dettes contractées par le donateur pour l'acquisition ou dans l'intérêt des biens donnés et mises à la charge du donataire dans l'acte d'acquisition sont déductibles.

2- La liquidation des droits

Il faut d'abord déduire de l'assiette ainsi déterminée certains abattements qui bénéficient, notamment, aux époux ou personnes liées par un Pacs, aux enfants ou descendants, aux petits-enfants, ... Puis, l'on répartit la valeur de chaque part nette taxable en différentes tranches d'imposition et l'on applique à chaque tranche le taux qui lui est propre, le barème étant propre à chaque type de donataire.

De ce montant d'impôt brut, l'on déduit certaines réductions, telle que celle pour charge de famille (sous les mêmes conditions que pour les successions), ou diverses réductions qui varient selon l'âge du donateur.

3 – Les dons manuels

Il s'agit ici des donations qui s'opèrent par la simple remise d'objets mobiliers de la main à la main. Ces dons sont assujettis aux droits de donation lorsqu'ils sont constatés dans un acte soumis à la formalité de l'enregistrement renfermant leur déclaration par le donataire, lorsqu'ils font l'objet d'une reconnaissance judiciaire, lorsqu'ils sont révélés à l'Administration fiscale par le donataire, lorsqu'ils font l'objet d'un rappel à l'occasion d'une nouvelle donation intervenant entre les mêmes parties ou d'une succession dans la cadre de laquelle le donataire devient héritier du donateur.

Les transmissions à titre gratuit successives entre mêmes personnes

Le principe, appelé rappel fiscal, est que les mutations à titre gratuit successives entre deux mêmes personnes (donations, succession du donateur), quelle que soit leur forme, sont reliées les unes aux autres pour éviter le cumul des avantages fiscaux. Il n'est fait exception à ce principe qu'en cas de donations passées depuis plus de six ans lorsqu'elles ont été présentées à la formalité de l'enregistrement.

Pour faire respecter ce principe, les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une donation entre vifs et dans toute déclaration de succession, s'il existe des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires. La liquidation des droits est, alors, effectuée en tenant compte des modalités de taxation des donations antérieures de moins de six ans. Ainsi, et notamment, la taxation se fait dans les tranches d'imposition non précédemment utilisées.