

## – ANNEXE 4 –

### DROITS D'ENREGISTEMENT

La présente circulaire fait le point sur l'état de la législation en matière de DMTO. Cette année, la législation applicable en matière de droits d'enregistrement a peu évolué. Seul le mécanisme de péréquation des DMTO départementaux, introduit par la loi de finances pour 2010, a été profondément remanié par la loi de finances pour 2011 et a été codifié au code général des collectivités territoriales (CGCT).

#### **I. RAPPEL DE LA LÉGISLATION DES DROITS DE MUTATION À TITRE ONÉREUX AU PROFIT DES DEPARTEMENTS**

La notion de droit de mutation à titre onéreux (DMTO) recouvre, pour les collectivités territoriales, trois impositions :

1. la taxe départementale de publicité foncière et droit départemental d'enregistrement ; régis à l'article 1594 A à 1594 F *sexies* du code général des impôts ;
2. la taxe communale additionnelle à la taxe de publicité foncière et droit d'enregistrement ; régis à l'article 1584 et 1595 *bis* du code général des impôts ;
3. la taxe départementale additionnelle à la taxe de publicité foncière et droit d'enregistrement ; régis à l'article 1595 et 1595 *ter* du code général des impôts ;

Cette partie présente la législation relative à la fixation des tarifs, les mesures concernant l'institution à titre facultatif, de l'abattement ou de la réduction sur l'assiette de ces droits et le vote des exonérations pour certains types de cessions. Ces délibérations s'appliquent aux actes passés et aux conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011.

#### **I – 1. DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX D'IMMEUBLES DEPARTEMENTAUX**

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2000, un seul régime de taxation est applicable à l'ensemble des mutations à titre onéreux d'immeubles, quelle que soit leur nature. Cependant, la réforme de la taxe professionnelle<sup>52</sup>, qui a prévu le transfert d'un part état des DMTO (abrogation de l'article 678 *bis* du CGI), a eu pour conséquence d'augmenter les taux applicable par le département.

##### **I – 1 – 1. Le conseil général vote le taux prévu à l'article 1594 D du CGI**

Conformément à l'article 1594 D du CGI, le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement est fixé à 3,80 %. Il peut être modifié par les conseils généraux dans la limite maximale de 3,80 % et minimale de 1,20 %.

Ainsi, pour les mutations relevant du tarif de droit commun constatées à compter de cette même date :

- si le conseil général a adopté un taux de 3,60 % → il sera automatiquement relevé à 3,80 % ;
- si le conseil général a adopté un taux compris entre 1 % et moins de 1,20 % → il sera automatiquement relevé à 1,20 % ;

<sup>52</sup> 1.2.1 de l'article 77 de la loi n°2009-1673 de finances pour 2010 ; auparavant le taux maximal était de 3,60 % et le minimal était de 1 %.



- si le conseil général a adopté un taux supérieur ou égal à 1,20 % et inférieur à 3,60 % → il demeure inchangé.

### **I – 1 – 2. Le conseil général peut voter, à titre facultatif**

Les conseils généraux ont la faculté de voter :

#### **1. Un abattement sur la base imposable (prix) des acquisitions d'immeubles d'habitation et de garages**

En vertu de l'article 1594 F *ter* du CGI, le montant de l'abattement est fixé par fraction dans la limite d'une fourchette de 7 600 € à 46 000 €.

Ces abattements s'appliquent aux :

- Immeubles ou fractions d'immeubles destinés à être affectés à l'habitation à la condition que l'acquéreur prenne l'engagement de ne pas les affecter à un autre usage pendant une durée minimale de trois ans à compter de la date de l'acte d'acquisition ;
  - Terrains ou locaux à usage de garages à la condition que l'acquéreur prenne l'engagement de ne pas affecter les terrains ou locaux à une exploitation à caractère commercial ou professionnel pendant une durée minimale de trois ans à compter de la date de l'acte d'acquisition.
- #### **2. Une réduction jusqu'à 0,70 % du taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement pour certaines mutations de logements occupés**

En vertu de l'article 1594 F *sexies* du CGI, le conseil général peut adopter une délibération aux fins de déroger au plancher du taux de DMTO. Il peut ainsi réduire jusqu'à 0,70 %<sup>53</sup> ce taux lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant :
  - a) Soit en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption<sup>54</sup> ;
  - b) Soit en la vente d'un ou plusieurs lots, consécutive à la mise en copropriété d'un immeuble en raison de l'exercice, par l'un des locataires ou occupants de bonne foi, du droit de préemption<sup>55</sup> ;
- La vente porte sur un logement occupé ;
- L'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans à compter de la date d'acquisition.

#### **3. une ou plusieurs exonérations (article 1137 et 1594 G à 1594 J du CGI).**

- Les cessions de logements de logements sociaux dans le cadre de l'accession sociale à la propriété (article 1594 G du CGI) ;
- Les acquisitions de logements de logements sociaux, par les organismes en vue de favoriser l'accession sociale à la propriété (article 1594 H du CGI) ;

<sup>53</sup> Ce taux de 0,70 % a été augmenté, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, suite à la réforme de la taxe professionnelle ; antérieurement il était fixé à 0,50 %.

<sup>54</sup> prévu à l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou le droit de préemption prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-12 90 du 23 décembre 1986

<sup>55</sup> prévu à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée

- Les rachats de logements précédemment acquis auprès d'un organisme HLM dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété visée au huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (article 1594 H-0 *bis* du CGI) ;
- Les cessions par les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété pour les fractions représentatives (1594 H *bis* du CGI) ;
- Certaines acquisitions par les mutuelles de retraites des anciens combattants et victimes de guerre (article 1594 I du CGI) ;
- Dans les départements d'outre-mer, les acquisitions d'immeubles destinés à devenir dans les quatre ans des hôtels, résidences de tourisme ou des villages vacances classés pour une durée minimale de huit ans (article 1594 I *bis* du CGI) ;
- Dans les départements d'outre-mer, les cessions de parts de copropriété portant sur des hôtels, des résidences de tourisme ou des villages de vacances classés acquis sous le régime de défiscalisation dit « loi Pons » (article 1594 I *ter* du CGI) ;
- Les cessions de logements neufs, dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Mayotte, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les îles Wallis et Futuna en vue d'être mis en sous-location conformément au 1<sup>o</sup> du I de l'article 199 *undecies* C du CGI (article 1594 I *quater* du CGI) ;
- La publication des baux à réhabilitation (article 1594 J du CGI)
- Les baux à durée limitée à 12 ans des résidences de tourisme classées selon le régime de l'article L. 321-1 du code du tourisme (article 1594 J *bis* du CGI).

Le conseil général peut exonérer chacune de ces opérations indépendamment les unes des autres. La nature de l'opération exonérée doit figurer expressément dans la délibération qui ne peut avoir qu'une portée générale.

Chacune de ces mesures est globale, c'est-à-dire que le conseil général ne peut décider de l'application partielle de l'une d'entre elles. Par exemple :

- s'agissant des délibérations relatives aux cessions de logement réalisées par les HLM et les SEM, le conseil général ne peut pas décider de l'exonération pour un seul de ces deux organismes ;
- par ailleurs, le conseil général ne peut pas exonérer une catégorie de biens ou une catégorie de personnes ou faire porter sa décision seulement sur une partie de la base imposable, c'est-à-dire du prix.

**La délibération prend effet dans les délais prévus à l'article 1594 E du CGI soit le 1<sup>er</sup> juin.** A défaut de vote ou en cas de non-respect des règles énumérées à l'article 1594 D, le taux en vigueur est reconduit.

Il est porté à votre attention que **l'exonération des acquisitions de bois et forêts et de terrain destinés au reboisement**, prévu par l'article 1137 du CGI, **n'est plus applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011**, conformément à la disposition introduite par l'article 118 de loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

## I – 2 .TAXE COMMUNALE ADDITIONNELLE AUX DROITS D'ENREGISTREMENT

### I – 2 – 1. Rappel de la législation en vigueur

La taxe communale additionnelle aux droits d'enregistrement et à la taxe de publicité foncière exigible sur les mutations à titre onéreux, prévues aux articles 1584 et 1595 *bis* du CGI est perçue :

- soit directement au profit des communes de plus de 5 000 habitants ainsi que celles d'une population inférieure mais classées stations de tourisme au sens de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre III du titre III du livre I du code du tourisme<sup>56</sup>.
- soit par l'intermédiaire du fond de péréquation lorsque les communes ont une population inférieure à 5 000 habitants ou s'il s'agit de communes non classées.

Seules les communes qui perçoivent directement la taxe communale peuvent délibérer pour l'application de réductions ou d'exonérations.

### I – 2 – 2. Rôle du conseil municipal

↳ Le conseil municipal peut voter, à titre facultatif :

1 - une réduction du taux de la taxe communale pour les mutations visées au 1 du 1 de l'article 1584 du code général des impôts (article 1584 *bis* du CGI) ;

2 - une exonération de la taxe communale sur les cessions autres que la première de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation (sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété) mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles (article 1584 *ter* du CGI).

## I – 3. TABLEAUX DE DECISION A L'USAGE DES CONSEILS GENERAUX ET DES CONSEILS MUNICIPAUX

Deux tableaux d'aide à la décision des conseils généraux et des conseils municipaux sont joints en annexe de cette note. Ils récapitulent les délibérations que chacune de ces collectivités peut prendre.

## I – 4. MODALITES ET DELAI DE NOTIFICATION

### I – 4 – 1. Modalités

La délibération du conseil général et le tableau de décision ainsi que la délibération de la commune accompagnée du tableau de décision sont transmis aux services préfectoraux pour être rendus exécutoires.

---

<sup>(56)</sup> La référence aux communes classées comme stations balnéaires, thermales, climatiques, de tourisme et de sport d'hiver a été remplacée dans la loi n°2006-437 du 14 avril 2006 portant diverses dispositions relatives au tourisme, par la notion de station de tourisme telle que définie à la sous-section 2 de la section 2 du chapitre III du titre III du livre 1<sup>er</sup> du code du tourisme.

Simultanément, le conseil général et le conseil municipal transmettent une copie des documents au directeur des finances publiques. Après avoir effectué le contrôle de légalité, le préfet adresse les originaux des délibérations et des tableaux au directeur des finances publiques, qui peut être selon le cas le directeur départemental ou régional des finances publiques (DDFIP ou DRFIP).

#### **I – 4 – 2. Délai**

Habituellement, les délibérations devaient parvenir aux directions des services fiscaux au plus tard le mercredi 30 mars 2011 conformément aux prescriptions des articles 1594 E et 1639 A du CGI pour pouvoir s'appliquer aux actes passés et conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> juin.

Par dérogation aux dispositions du I de l'article 1639 A précité, la date limite de vote des budgets et des taux a été reportée au 30 avril pour 2011 (voir le I-1 de l'annexe 1 *supra*).

**Il en résulte que les délibérations pour 2011 doivent parvenir aux directions des finances publiques au plus tard le samedi 30 avril 2011.**

J'attire tout particulièrement votre attention sur la nécessité de respecter ces délais de notification des délibérations. En effet, l'expérience montre que des délibérations sont parfois transmises tardivement aux directeurs des finances publiques. Ce retard peut conduire à une reconduction des régimes antérieurs, préjudiciable au budget des collectivités concernées et susceptible de mettre en jeu la responsabilité de l'Etat.

**Il est rappelé qu'à défaut de délibération du conseil général ou de notification par le préfet, ou en cas de notification hors délai, le taux de droit d'enregistrement en vigueur au 31 mai 2011 sera reconduit.**

Par précaution, en l'absence de délibération du conseil général, il est souhaitable que le préfet informe, par écrit, le directeur des services fiscaux compétent de cette situation.

#### **I – 5. ENTREE EN VIGUEUR**

Les délibérations des conseils généraux et des conseils municipaux régulièrement adoptées et notifiées dans les conditions ci-dessus, s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011.

Selon les tarifs votés (cf. I, B, 1<sup>o</sup> ci-avant), ils seront automatiquement relevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## II. FONDS NATIONAL DE PEREQUATION DES DMTO (article L. 3334-18 du CGCT)

Dans le cadre de la réforme de la taxe professionnelle, un nouveau mécanisme de péréquation horizontale des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) départementaux a été introduit par le 4.5 de l'article 78 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010. Il a été profondément remanié par l'article 123 de loi de finances pour 2011, qui l'a également codifié à l'article L. 3334-18 du code général des collectivités territoriales.

La gestion de ce fonds a été attribuée au bureau des concours financiers de la direction générale des collectivités locales. Le décret d'application et une circulaire spécifique, sur l'administration de ce fonds sont en cours d'élaboration.

### II – 1. Alimentation du fonds national de péréquation des DMTO départementaux

Ce mécanisme de péréquation horizontale des DMTO départementaux concerne les droits d'enregistrement proprement dits et la taxe départementale sur la publicité foncière, tous les deux prévus par l'article 1594 A du code général des impôts (CGI) et la taxe additionnelle prévu à l'article 1595 du même code. Les montants de ces droits par département seront transmis à la direction générale des collectivités locales, en charge de la gestion du fonds par la DGFIP. Le décret en conseil d'Etat précité fixera les modalités d'emploi de ces informations.

Ce dispositif de péréquation horizontale prend la forme d'un fonds ainsi alimenté par deux prélèvements sur les recettes fiscales des départements qui répondent aux conditions suivantes.

#### a) Le premier prélèvement dit prélèvement sur « stock »

Seront éligibles au prélèvement sur stock les départements dont le niveau de DMTO par habitant est supérieur à 75% du montant moyen des DMTO par habitant.

La fraction du montant par habitant excédant 0,75 fois le montant moyen par habitant de l'ensemble des départements fait l'objet d'un prélèvement en fonction de taux progressifs. Le prélèvement est ainsi calculé :

10 % de la fraction de DMTO par habitant supérieure à 0,75 fois et inférieure ou égale à une fois le montant par habitant de l'ensemble des départements, multiplié par la population du département ;
+
12 % de la fraction du montant par habitant des droits du département supérieure à une fois et inférieure ou égale à deux fois le montant par habitant de l'ensemble des départements, multiplié par la population du département <b>si</b> le département a des DMTO par habitant supérieurs à une fois et inférieur ou égal à deux fois le montant par habitant de l'ensemble des départements
+
15 % de la différence entre le montant par habitant des droits du département et deux fois le montant par habitant de l'ensemble des départements, multiplié par la population du département <b>si</b> le département a des DMTO par habitant supérieur à deux fois le montant par habitant de l'ensemble des départements

b) Le second prélèvement dit prélèvement sur « flux »

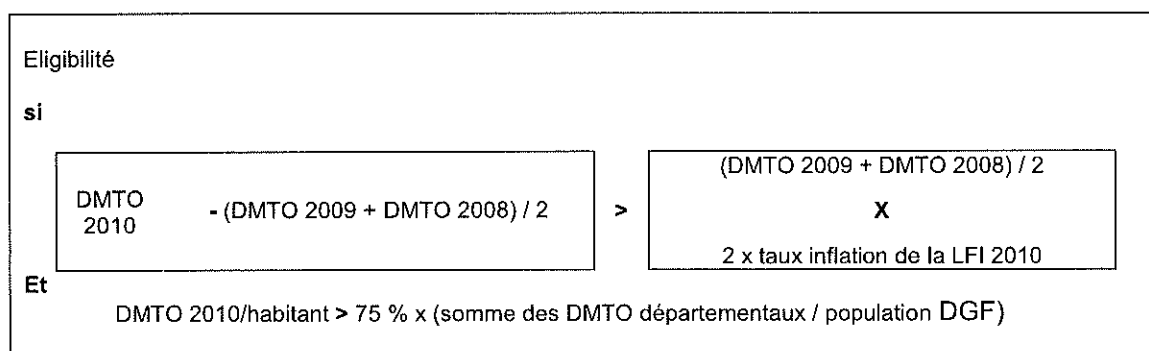
Le prélèvement sur flux est opéré sur les recettes fiscales des départements qui répondent aux deux conditions suivantes :

1. La différence entre leurs DMTO de l'année N-1 et la moyenne de la somme des DMTO perçus en N-2 et N-3 doit être supérieure à cette dernière moyenne multipliée par deux fois le taux d'inflation prévisionnel associé à la loi de finances de N-1 ;
2. Le montant de DMTO du département par habitant de N-1 est supérieur à 75 % de la moyenne nationale du montant des DMTO par habitant au cours de l'année N-1.

Le prélèvement est égal à la moitié de l'excédent déterminé par la première condition.

Le montant prélevé au titre de chacun des deux prélèvements ne peut excéder pour un département contributeur 5 % des droits perçus au titre de l'année précédente.

Les prélèvements sont opérés sur les douzièmes de fiscalité directe de l'année. Autrement dit, la péréquation des DMTO d'une année N est effectuée sur les douzièmes de l'année N+1.



A compter de 2012, pour que le périmètre de ce calcul soit identique chaque année, les montants des DMTO 2009 et 2010 seront majorés du reliquat de DMTO d'Etat transféré aux départements (cf. le point I-3-4 de l'annexe 2).

## II – 2. Répartition du fonds national de péréquation des DMTO départementaux.

Sont bénéficiaires de ce fonds tous les départements dont le potentiel financier par habitant est inférieur au potentiel financier moyen de l'ensemble des départements. Parmi ces départements, le fonds est réparti pour :

1. Un tiers au prorata du rapport entre le potentiel financier par habitant de l'ensemble des départements et le potentiel financier par habitant du département ;
2. Un tiers au prorata du rapport entre le potentiel financier par habitant de l'ensemble des départements et le potentiel financier par habitant du département, multiplié par la population du département ;
3. Un tiers au prorata du rapport entre le montant par habitant des droits de mutation à titre onéreux perçus par l'ensemble des départements en application des articles 1594 A et 1595 du code général des impôts et le montant par habitant de ces mêmes droits perçu par le département.

Certains départements peuvent donc être à la fois contributeurs et bénéficiaires.




**DROITS D'ENREGISTREMENT ET TAXE DE PUBLICITE FONCIERE : DECISION DU CONSEIL GENERAL DE .....**

REGIMES	OPERATIONS TAXABLES	ARTICLES	TAUX OU ABATTEMENT MINIMUM	TAUX LEGAL OU ABATTEMENT MAXIMUM	TAUX OU ABATT. OU REDUCT. APPLICABLES	
					jusqu'au 31.05.2011	à compter du 01.06.2011
Tous immeubles	Acquisitions d'immeubles quel que soit leur usage	1594 D	1,20 %	3,80 %		
Spécificités des ventes d'immeubles occupés	Ventes par lots ( <b>facultatif</b> )	1594 F sexies	0,70%	3,80 %		
Spécificité des immeubles à usage d'habitation et de garage	Abattement général ( <b>facultatif</b> )	1594 F ter 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> al.	7 600 €	46 000 €		
	Abattement limité ( <b>facultatif</b> )	1594 F ter 3 <sup>e</sup> al.	7 600 €	46 000 €		

**II.- EXONERATIONS FACULTATIVES (cocher les cases appropriées)**

OPERATIONS CONCERNEES	ARTICLES C.G.I.	en vigueur au 31.05.2011 et reconduite au 01.06.2011	en vigueur au 31.05.11 et supprimée au 01.06.2011	Nouvelle et applicable au 01.06.2011
Cessions de logements par les H.L.M et les S.E.M.	1594 G			
Acquisitions d'immeubles d'habitation par les H.L.M. et les S.E.M.	1594 H			
Cessions de parts de SCI d'accès progressive à la propriété	1594 H bis			
Rachats de logements par les HLM	1594 H-0 bis			
Acquisitions par les mutuelles de retraite des anciens combattants et victimes de guerre	1594 I			
Acquisitions dans les territoires d'outre-mer	1594 I bis			
DOM : Cessions parts de copropriété dans des hôtels	1594 I ter			
DOM : Cessions de logements donnés en location	1594 I quater			
Baux à réhabilitation	1594 J			
Baux à durée limitée d'immeubles (durée > 12 ans) des résidences de tourisme	1594 J bis			

A TRANSMETTRE PAR LE CONSEIL GENERAL

AU PREFET

AU DIRECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES



Liberté • Egalité • Fraternité  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

**TAXE COMMUNALE ADDITIONNELLE AUX DROITS D'ENREGISTREMENT ET A LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**  
DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL DE .....

I.- REDUCTION FACULTATIVE DU TAUX DE LA TAXE COMMUNALE ADDITIONNELLE						
REGIMES	OPERATIONS TAXABLES	ARTICLES C.G.I.	TAUX LEGAL		REDUCTION: APPLICABLE jusqu'au 31.05.2011	à compter du 01.06.2011
			MINIMUM	MAXIMUM		
Mutations visées au 1° du 1 de l'article 1584 du CGI	Ventes par lots d'immeubles occupés	1584 bis	0,5 %	1,20%		

II.- EXONERATIONS FACULTATIVES (cocher les cases appropriées)			
OPERATIONS CONCERNEES	ARTICLES C.G.I.	en vigueur au 31.05.2011 et reconduite au 01.06.2011	en vigueur au 31.05.2011 et supprimée au 01.06.2011
Cessions de parts de SCI d'accès progressive à la propriété mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation, représentative de fractions d'immeubles.	1584 ter		

A TRANSMETTRE PAR LE CONSEIL GENERAL

↑  
AU PREFET

↑  
AU DIRECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

nouvelle  
et applicable au  
01.06.2011