

Antoine Bergeot

**LES DROITS D'ENREGISTREMENT, LA
TAXE HYPOTHECAIRE ET LES CENTIMES
ADDITIONNELS APPLICABLES EN
NOUVELLE-CALEDONIE APRES LA REFORME**

**LA LOI DU PAYS DU 9 JANVIER 2007
LA LOI DU PAYS DU 16 JANVIER 2007
LES DELIBERATIONS DU 17 JANVIER 2007**

déposé Copyright France 2007

Avertissement

Le présent ouvrage est préparé au vu des informations connues par l'auteur au moment de son édition.

L'auteur décline toute responsabilité sur les éventuelles erreurs de plume qu'il pourrait contenir et toute modification des données qui y sont relatées, modifications dont il n'aurait pas été informé.

Le présent ouvrage n'a pour objet que de permettre un accès facilité à ce domaine particulier de la fiscalité.

Il n'a qu'une simple valeur indicative qui ne saurait engager de quelque manière que ce soit la responsabilité de son auteur.

Vous pouvez contacter l'auteur à l'adresse suivante : a.bergeot@notairesnoumea.com notamment pour lui faire part de vos observations et recevoir les mises à jour.

Plan général de l'ouvrage

<i>Liste des abréviations</i>	5
INTRODUCTION	6
LES DROITS D'ENREGISTREMENT	8
<i>Enregistrement obligatoire et délais pour payer les droits</i>	9
<i>Payer combien</i>	12
PREMIERE PARTIE	13
DES BIENS MEUBLES	13
Cession de meubles et droits mobiliers corporels	13
Cession de fonds	14
Cession de droit à un bail d'immeuble	15
Cession de droits sociaux	15
Transmission à titre gratuit de meubles	17
Baux/Location-gérance	20
Cessions de créances	20
Quittances	20
Rentes	20
DEUXIEME PARTIE	22
DES BIENS IMMEUBLES	22
Vente d'immeubles et de droits immobiliers	22
Transmission à titre gratuit d'immeubles	26
Baux	28
TROISIEME PARTIE	29
DE CERTAINES DISPOSITIONS COMMUNES AUX MEUBLES ET IMMEUBLES	29
Partages	29
Convention sous conditions suspensives	30
Déclaration de command	30
Credit-bail	30
Actes innomés	30
QUATRIEME PARTIE	31
DES ACTES ET CONVENTIONS CONCERNANT LES SOCIETES, PERSONNES MORALES ET GROUPEMENTS	31
Apports	31
Augmentation de capital	33
Changement de régime fiscal	34
Prorogations	34
Dissolutions	34
Partages	35
Fusions	37
Société d'attribution/société immobilière de copropriété	37
<i>Payer les droits</i>	38
TAXE HYPOTHECAIRE	40
CENTIMES ADDITIONNELS	42
DES CENTIMES ADDITIONNELS COMMUNAUX	42
DES CENTIMES ADDITIONNELS PROVINCIAUX	43

CONCLUSION	45
ANNEXES	46
Annexe 1	47
Schéma de fiscalité successorale	47
1. Biens taxables	47
2. Biens exonérés	49
3. Détermination de l'actif net successoral	49
4. Déduction du passif successoral	51
5. Liquidation des droits	52
Projet de Loi du pays	56
Annexe 2	57
Les frais de notaire	57
Salaire du conservateur des hypothèques	57
Emoluments du notaire	57
Exemples d'émoluments proportionnels	58
Barème rapide	59
Annexe 3	64
Cas pratiques	64
Annexe 4	67
Questions – Réponses	67
Annexe 5	71
Lexique des termes juridiques et fiscaux	71

LISTE DES ABREVIATIONS

APS vise les apports purs et simples

ATO vise les apports à titre onéreux

F CFP vise les francs pacifiques¹

FSH vise le fonds social de l'habitat

GFA vise les groupements fonciers agricoles

IR vise l'impôt sur le revenu

IS vise l'impôt sur les sociétés

NC vise la Nouvelle-Calédonie

PACS vise le pacte civil de solidarité

SCI vise les sociétés civiles immobilières

SCPI vise les sociétés civile de placement immobilier

SEM vise les sociétés d'économie mixte

VEFA vise les ventes en état futur d'achèvement

TSS vise la taxe de solidarité sur les services²

TVA vise la taxe sur la valeur ajoutée

¹ 1.000 F CFP = 8,38 euros (voir Décret n° 98-1152 du 1^{er} ministre du 16 décembre 1998 et l'arrêté du ministre de l'économie du 31 décembre 1998).

² dont le taux est passé de 4 à 5% le 1^{er} avril 2006. Le régime de la TSS est fixé aux articles Lp 917 et 918. Il est précisé que toutes manières les opérations entrant dans le champ d'application des droits proportionnels d'enregistrement sont exonérées de TSS (Art Lp 918 C 3^o).

INTRODUCTION

Le Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie dans son numéro spécial³ du 16 janvier 2007 a publié la Loi du pays n°2007-1 du 9 janvier 2007 portant réforme des droits d'enregistrement et de la taxe hypothécaire.

Il est rappelé que la Loi du pays a été votée par le Congrès le 15 décembre 2006 sur des matières de la compétence⁴ de la Nouvelle-Calédonie visées à l'article 99 de la Loi organique relative à la Nouvelle-Calédonie ; c'est en cela qu'elle est du pays⁵. Après la promulgation de la Loi par le haut-commissaire de la République le 9 janvier 2007, cette Loi du pays n'est susceptible d'aucun recours direct : c'est en cela qu'elle a force de Loi⁶.

Le code des impôts de Nouvelle-Calédonie qui avait réuni pour la première fois la réglementation fiscale applicable au territoire (Délibération n°17/CP du 15 novembre 1989 portant codification des textes fiscaux) a été modifié à de nombreuses reprises pour former la dernière édition publiée en 2004.

La Loi du pays du 9 janvier 2007 réforme profondément le régime des droits d'enregistrement⁷ et de la taxe hypothécaire applicable en Nouvelle-Calédonie. Les anciennes dispositions formant les articles 248 à 453 sont abrogées pour être remplacées par de nouvelles dispositions numérotées de l'article Lp⁸ 248 à Lp 417 pour les droits d'enregistrement et Lp 418 à Lp 423 pour la taxe hypothécaire.

La Loi modifie également le champ d'application des CENTIMES ADDITIONNELS qui concernent désormais les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière.

Les dispositions de cette Loi du pays entrent en vigueur le 1^{er} avril 2007 à l'exception des articles concernant les Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles à caractère social⁹ et les SCPI intervenant dans le cadre du régime d'aide fiscale à l'investissement outre-mer¹⁰ qui sont d'application immédiate.

Cette Loi a été suivie d'une Loi du pays n°2007-3 du 16 janvier 2007¹¹ portant notamment sur les dispositions fiscales relatives au PACS, dont l'entrée en vigueur est également fixée au 1^{er} avril 2007.

Puis le congrès a adopté, une délibération n°261 du 17 janvier 2007¹¹ modifiant les tarifs des droits d'enregistrement et de la taxe hypothécaire et une délibération n°262 du même jour précisant le tarif des droits applicables entre partenaires liés par un PACS, qui sont applicables en même temps que les dispositions desdites Lois du pays.

Il est rappelé que les délibérations du congrès interviennent dans les matières de la compétence de la Nouvelle-Calédonie et dans un domaine autre que celui de l'article 99 de la loi organique réservée aux Lois du pays. Ces délibérations ont valeur réglementaire : ce

³ JONC 152^{ème} Année – N°8021 – Mardi 16 janvier 2007.

⁴ Loi n°99-209 du 19 mars 1999 organique relative à la Nouvelle-Calédonie, art.99, 2^o : « *Les lois du pays interviennent dans les matières suivantes correspondants aux compétences exercées par la Nouvelle-Calédonie ...* » ... « *2^o Règles relatives à l'assiette et au recouvrement des impôts, droits et taxes de toute nature ;* ».

art.22 : « *La Nouvelle-Calédonie est compétente dans les matières suivantes : 1^o Impôts, droits et taxes perçus au bénéfice de la Nouvelle-Calédonie ; ...* ».

Il est rappelé que l'autonomie fiscale de la Nouvelle-Calédonie a été consacrée à l'article 9 de la loi n°88-1028 du 9 novembre 1988

⁵ François Garde, « *Les institutions de la Nouvelle-Calédonie* », L'Harmattan, 2001, p.259.

⁶ Loi n°99-209 du 19 mars 1999 organique relative à la Nouvelle-Calédonie, art.107 : « *Les lois du pays ont force de loi dans le domaine défini à l'article 99. Elles ne sont susceptibles d'aucun recours après leur promulgation.* », sous réserve des dispositions du second alinéa du même article concernant la contestation sur la nature législative de dispositions, d'une Loi du Pays intervenues en dehors du domaine défini à l'article 99, qui ont un caractère réglementaire.

⁷ Livre premier, deuxième partie, titre premier.

⁸ Lorsque l'ensemble des dispositions d'un article a été pris sous la forme d'une Loi du pays, celui est précédé de la mention Lp.

⁹ Art Lp 284 à 288 du code des impôts.

¹⁰ Art Lp 5 bis du code des impôts.

¹¹ JONC 152^{ème} Année – N°8024 – Mardi 30 janvier 2007.

sont des actes administratifs susceptibles de recours. Le président du Congrès les transmet au haut-commissaire qui assure le contrôle de légalité et qui peut les déférer au tribunal administratif.

Enfin, le gouvernement réuni le 29 mars 2007 a pris un arrêté d'application n°2007-1337/GNC¹² portant sur les formalités, l'assiette des droits de mutation à titre gratuit, les modalités de paiement et les obligations des officiers publics et ministériels.

Pour nos lecteurs non initiés, il est précisé que le système des droits d'enregistrement calédonien a été largement « hérité » de la métropole mais que la taxe sur la valeur ajoutée n'a pas encore été introduite en Nouvelle-Calédonie (ce qui implique des différences notables notamment en fiscalité immobilière).

Afin de présenter avec efficacité les nouvelles dispositions concernant les droits d'enregistrements, la taxe hypothécaire et les centimes additionnels, les différentes hypothèses d'exigibilité des droits et les taux correspondants figureront sous forme de tableaux synthétiques. Il va de soi que la lecture du présent ouvrage ne saurait remplacer la consultation de la Loi, des délibérations et l'arrêté dont s'agit. Pour chaque cas d'espèce les conseils d'un professionnel du droit sont toujours recommandés. Cette étude devrait présenter un intérêt pratique évident pour tous ceux qui sont intéressés par le calcul des frais (voir frais de notaire en Annexe 2 et cas pratique en Annexe 3).

Outre la synthèse des textes fiscaux, cette étude comprend :

- 1) une Annexe 1 sur la fiscalité successorale qui nécessitait des développements particuliers,
- 2) une Annexe 2 sur le calcul des frais de notaire,
- 3) une Annexe 3 présentant des cas pratiques pour le calcul des frais dans le domaine immobilier, et notamment les conditions d'application du régime du primo-accédant,
- 4) une Annexe 4 sur les premières questions qui peuvent se poser sur la réforme et les réponses à envisager,
- 5) une Annexe 5 sur les termes juridiques et fiscaux utilisés pour faciliter la compréhension de la réforme.

¹² JONC 152^{ème} Année – N°8045 – Jeudi 5 avril 2007.

LES DROITS D'ENREGISTREMENT

ENREGISTREMENT OBLIGATOIRE ET DELAIS POUR PAYER LES DROITS

La réalisation de certains actes ou faits juridiques déclarés génère l'exigibilité de droits d'enregistrement.

Les actes et opérations ci-après sont ceux qui sont **obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement**. Les actes et opérations non visés dans ce tableau peuvent toutefois être soumis volontairement à cette formalité par les parties ce qui entraîne l'exigibilité des droits indiqués dans le titre dénommé « Payer combien ». La soumission volontaire à l'enregistrement ne s'explique que par la volonté des parties de donner date certaine à un acte sous-seing privé.

Par exemple, un bail d'habitation sous seing privé n'a pas besoin d'être enregistré. Toutefois si les parties souhaitent enregistrer l'acte, le droit fixe de 7.000 F CFP sera dû.

NATURE DES ACTES OU OPERATIONS JURIDIQUES	REFERENCES AU CODE DES IMPOTS	DELAIS MAXIMUM
Tous les ACTES AUTHENTIQUES sauf ceux visés à l'art Lp 249 ci-après	Art Lp 248	Enregistrement 1 mois à compter de la date de l'acte.
Testaments déposés chez les notaires et donation aux derniers vivants	Art Lp 249	Enregistrement 3 mois à compter du décès du défunt.
Certains ACTES SOUS SEINGS PRIVES soumis ou non à une condition suspensive : 1°) actes de mutation de propriété ou d'usufruit d'immeubles ou de droits immobiliers, de fonds de commerce, clientèles, offices, droit au bail, 2°) actes de cession de marchandises neuves, éléments mobiliers attachés au fonds de commerce vendus avec ledit fonds, 3°) actes de mutation de jouissance d'immeubles ou de droits immobiliers, (à l'exception de ceux à usage exclusif d'habitation) de fonds de commerce ou de clientèle, 4°) actes de partage de biens meubles ou immeubles, 5°) actes constatant la formation, la prorogation, la transformation, ou la dissolution d'une société, l'augmentation,	Art Lp 250 Art Lp 394	<p>Enregistrement 3 mois à compter de la date de l'acte ou de la révélation par le donataire du don manuel à l'administration fiscale.</p> <p>Toutefois, le montant du droit exigible sur les mutations de jouissance de biens résultants d'actes écrits est fractionné :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) s'il s'agit d'un bail à durée fixe, en autant de paiement qu'il y a de périodes triennales dans la durée du bail, b) s'il s'agit d'un bail à périodes, en autant de paiements que le bail comporte de période. <p>Le paiement du droit afférent à la 1^{ère} période est acquitté lors de l'enregistrement et celui des périodes subséquentes a lieu dans les 3 mois de la nouvelle période.</p>

<p>l'amortissement ou la réduction de son capital,</p> <p>6°) actes constatant la formation des groupements d'intérêt économique,</p> <p>7°) actes portant cession d'actions, de parts de fondateurs, parts bénéficiaires, cession de parts sociales (hors actions),</p> <p>8°) actes portant cession de participations dans les sociétés à prépondérance immobilière,</p> <p>9°) actes portant reconnaissances de dettes, de cessions de créances,</p> <p>10°) déclaration de dons manuels.</p>		
<p>Tous les actes visés aux art. Lp 248 et 250 faits hors de NC mais devant y recevoir leur exécution</p>	Art Lp 251	Enregistrement dans les 6 mois de l'acte.
<p>A défaut d'établissement d'actes pour les opérations ci-dessus visées aux 1°), 3°)¹³, 5°) et 6°), et pour les cessions de parts de fondateurs, de parts bénéficiaires des sociétés non cotées, de parts des sociétés dont le capital n'est pas divisé en actions ou de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière (Lp 252.IV).</p>	Art Lp 252	Déclarations détaillées et estimatives dans les 3 mois de l'entrée en possession ou en jouissance ou de leur réalisation.
<p>Déclaration de succession</p>	Art Lp 253 Art Lp 401	<p>Enregistrement dans les 9 mois à compter du décès, lorsque celui dont on recueille la succession est décédé en NC</p> <p>Enregistrement dans l'année dans les autres cas</p> <p>Le paiement des droits de mutations par décès peut, sur demande de tout légataire ou héritier, être fractionné¹⁴.</p>

¹³ L'obligation déclarative ne concerne que les mutations de jouissance d'immeubles ou de droits immobiliers, à vie ou à durée illimitée, emphytéotiques ou à construction, de fonds de commerce ou de clientèles.

¹⁴ Les modalités d'application du paiement fractionné ont été fixées par l'arrêté d'application du gouvernement en date du 29 mars 2007 (voir Annexe 1).

Il est ici précisé que la lecture de l'article Lp 252.IV a contrario permet de conclure que les **cessions d'actions** non constatées par un acte (sous-seing privé ou notarié) ne sont pas soumises à la formalité obligatoire de l'enregistrement. Les cessions par bordereau de mouvement de titres ne sont donc pas soumises obligatoirement à cette formalité et à l'impôt correspondant, à l'exception des actions d'une société à prépondérance immobilière (voir la définition en Annexe 5).

PAYER COMBIEN

Les droits d'enregistrement sont perçus à l'occasion des successions et donations ou de certains actes juridiques tels que les ventes, échanges, baux, partages, constitution de sociétés, etc ...

Les actes et mutations assujettis aux droits d'enregistrements rendent exigible soit un droit fixe¹⁵ soit un droit proportionnel ou progressif¹⁶. Les actes enregistrés gratis ou exemptés figurent aux articles Lp 271, Lp 284 à 288, Lp 380 (*Opérations immobilières à caractère social soumises à agrément¹⁷*), Lp 356 et 357 (*Exonération de droits de mutation à titre gratuit*) du code des impôts.

Par principe les droits d'enregistrement proportionnels sont assis sur les valeurs véniales réelles. Ils sont perçus suivant les quotités afférentes à la nature des actes et des mutations qui y sont assujettis¹⁸ (art. Lp 260).

Il est ici précisé que pour la liquidation des droits d'enregistrements, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la pleine propriété conformément au barème de l'article Lp 264 du code des impôts (voir Annexe 1).

Enfin il faut toujours garder à l'esprit que les régimes de faveur à taux réduit (ex : régime du primo-accédant à la propriété) sont généralement soumis à des conditions et impliquent des déclarations et/ou des engagements du redevable des droits. Les notes de bas de page seront un complément utiles à ce sujet.

¹⁵ Tous les actes ou opérations soumis à la formalité obligatoire d'enregistrement mais non nommés expressément par les textes concernant l'assiette et le taux sont soumis au droit fixe.

¹⁶ Il ne peut être perçu moins que le droit fixe pour l'enregistrement des actes ou mutations dont les sommes et valeurs ne produisent pas ce montant de droit proportionnel (Art. Lp 273)

¹⁷ Agrément par un arrêté du gouvernement.

¹⁸ Nous renvoyons à l'art. Lp 261 en cas d'acte contenant plusieurs dispositions pouvant en principe entraîner l'exigibilité de plusieurs droits. Il convient de distinguer les dispositions « indépendantes » ou « dépendantes » - le droit fixe et le droit proportionnel.

PREMIERE PARTIE

DES BIENS MEUBLES

VENTE DE MEUBLES - (TRANSMISSION A TITRE ONERUEUX EX : APPOINT, ECHANGE ...)

Art Lp 262-I.1° - Art Lp 272 I.1° – Art Lp 293 et suivants

NATURE DES ACTES OU OPERATIONS JURIDIQUES – REGIME APPLICABLE	REFERENCES AU CODE DES IMPOTS	DROIT PROPORTIONNEL OU FIXE - ASSIETTE DES DROITS¹⁹	TAUX OU MONTANT DES DROITS
CESSION DE MEUBLES ET DROITS MOBILIERS CORPORELS			
Régime normal de cession de meubles et droits mobiliers corporels autres que des droits sociaux	Art Lp 299.I/R300 Lp 262.I 1°	Droit proportionnel sur le prix ou capital exprimé + charges ajoutées au prix Ou déclaration estimative des parties si supérieure au prix + charges	4%
Adjudication judiciaire (ou renvoyée devant notaire commis) de meubles	Art Lp 262 – II. 6 et 7° Art Lp 272 I.1° R 300	Prix augmenté des charges ²⁰	4%
Régime de faveur de cession de meubles : 1°) les ventes à crédit d'automobiles 2°) les actes de commerce, 3°) les ventes d'aéronefs, bateaux servant à la navigation maritime	Art Lp 299.II/R270	Droit fixe de l'article R270	7.000 F CFP

¹⁹ L'assiette des droits proportionnels est arrondie au millier de franc inférieur (art Lp 272. II).

²⁰ Dans les charges ne sont pas pris en compte, les dus sur le procès-verbal d'adjudication ou les droits dus sur le procès-verbal d'adjudication.

Opérations de cession et de rétrocession ²¹ de biens mobiliers productifs neufs au profit d'un acquéreur intervenant dans le cadre des dispositions d'incitation fiscale à l'investissement outre-mer prévu par le CGI métropolitain ²²	Art Lp 290/ Art. R270	Droit fixe de l'article R270	7.000 F CFP
Régime minier pour les cessions ou échanges de droits mobiliers miniers autorisées – Remembrement du domaine minier (pendant 5 ans à compter du 1 ^{er} avril 2007)	Lp 301/R 270	Droit fixe de l'art.R270	7.000 F CFP

CESSION DE FONDS

Régime normal de cession de fonds de commerce et de clientèles ²³	Art Lp 293-295/R294 Lp 262.I 1°	Droit proportionnel sur le prix ou capital exprimé + charges ajoutées au prix Ou déclaration estimative des parties si supérieure au prix + charges	0% pour la fraction de la valeur taxable n'excédant pas 5.000.000 F CFP 4% pour la fraction supérieure à 5.000.000 F CFP
Régime de la vente de marchandises neuves corrélative à la cession/apport du fonds de commerce ²⁴	Art Lp 297/R298 Lp 262.I 1°	Droit proportionnel sur le prix ou capital exprimé + charges ajoutées au prix Ou déclaration estimative des parties si supérieure au prix + charges	1%
Régime de faveur de cession du fonds agricole ou de cheptels et autres objets mobiliers dépendant d'une exploitation agricole et non corrélative à la vente du fonds	Art Lp387/R270	Droit fixe de l'art.R270	7.000 F CFP

²¹ La rétrocession des biens par l'investisseur au cédant/locataire bénéficie du droit fixe si la mutation intervient à l'issue du délai prévu au contrat de location éventuellement prolongé (Art. Lp. 290.II).

²² Pour bénéficier de ce régime de faveur les biens doivent faire l'objet simultanément :

- d'un contrat de location commerciale établi en faveur du cédant et conclu pour une durée au moins de 5 ans ou pour la durée normale du bien loué si elle est inférieure,
- d'un engagement d'achat par le locataire exploitant lesdits biens à l'expiration du délai prévu par le contrat de location.

²³ L'article Lp 296 traite plus particulièrement des cessions d'offices publics et ministériels (soumis également au taux prévu par l'article R 294).

²⁴ Régime applicable si le fonds à un prix > à 5.000.000 FCP autrement les ventes de marchandises bénéficient à due concurrence du prorata non utilisé de la franchise de droits(ex : prix du fonds 4.800.000 F – prix des marchandises = 400.000 F / Droits = 200.000 F X 1% = 2.000 F).Le régime de faveur des ventes de marchandises neuves est applicable à condition que le prix des marchandises soit précis et que les biens soient désignés et estimés article par article dans un état distinct dont quatre exemplaires, rédigés sur des formules spéciales fournies par l'administration, doivent rester déposés auprès du service de la recette des services fiscaux.

CESSION DE DROIT A UN BAIL D'IMMEUBLE			
Régime de la cession de droit à un bail d'immeuble (ou cession d'une promesse de bail)	Lp 302 / R 294 Lp 262.II.1°	Droit progressif sur le total du prix et des charges de toutes les années du terme le plus long auquel la jouissance puisse s'étendre, pourvu que la durée soit limitée	0% pour la fraction de la valeur taxable n'excédant pas 5.000.000 F CFP 4% pour la fraction supérieure à 5.000.000 F CFP
CESSION DE DROITS SOCIAUX			
Régime de cession de parts sociales	Lp 303 1°/R304 a)	Abattement de 5.000.000 F / Nombre de parts totales X nombre de parts cédées Droit proportionnel sur le prix exprimé + charges ajoutées au prix Ou déclaration estimative des parties si supérieure au prix + charges	1%
Régime de cession d'actions, de parts de fondateurs, de parts bénéficiaires des sociétés par actions (cotées ou non cotées)	Lp 303 2°/R304 a)	Droit proportionnel sur le prix exprimé + charges ajoutées au prix Ou déclaration estimative des parties si supérieure au prix + charges <i>Les cessions d'actions par bordereau de mouvement de titres ne sont pas soumis obligatoirement à la formalité d'enregistrement (Art.Lp 252 4°), sauf pour les sociétés à prépondérance immobilière (voir infra le taux correspondant). Ils peuvent être présentés volontairement à cette formalité.</i>	1% (les droits sont plafonnés à 500.000 F)

Régime des cessions de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière (actions ou parts sociales)	Lp 303 3° R304 b)	Droit proportionnel sur le prix exprimé ²⁵ + charges ajoutées au prix Ou déclaration estimative des parties si supérieure au prix + charges	4%
Régime de cessions de parts sociales de sociétés d'attribution et cession de comptes courants d'associés de ces sociétés	Art Lp306-307 R 304 b)	Les droits sont perçus au tarif immobilier sur la base de la valeur des biens achevés ou fractions d'immeubles (et non sur la valeur des parts sociales)	4%
Régime spécial de cession de parts sociales (hors actions) dans les 3 ans de la réalisation définitive de l'apport en nature à la société Ou cession d'actions pendant la période de non-négociabilité	Lp 305	Droit proportionnel sur les biens en nature dont les titres sont cédés (chaque élément d'apport est évalué distinctement, à défaut les droits sont perçus au tarif immobilier)	4% en principe (voir selon la nature des biens en cause)
Régime de cessions de parts sociales de groupement foncier agricole (GFA)	Art Lp 390/R382	Droit fixe de l'article R 382	25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶
Régime des acquisitions par les opérateurs institutionnels de parts sociales détenues directement ou indirectement par des investisseurs intervenant dans le cadre du dispositif pour l'investissement outre-mer dans l'habitat social	Art Lp 291/ Art. R270	Droit fixe de l'article R 270	7.000 F CFP

²⁵ Le prix des parts s'entend en pratique de l'actif net de la société divisé par le nombre de parts cédées. La valeur du(es) bien(s) immobiliers doivent être évalués à leur valeur vénale (et non au coût historique).

²⁶ Un capital supérieur ou égal à 50.000.000 F CFP à la date de réalisation de l'apport y compris celui-ci.

TRANSMISSION A TITRE GRATUIT DE MEUBLES

(ET TRANSMISSION EN VERTU D'UNE CLAUSE DE TONTINE²⁷)

Art Lp 262 - I. 2°- Art Lp 272 I.1° - Art Lp 321 (clause de tontine) - Art Lp 325-Lp 326-Lp 327

Les règles propres aux successions figurent dans un schéma de fiscalité successorale en Annexe 1.

NATURE DES ACTES OU OPERATIONS JURIDIQUES – REGIME APPLICABLE	REFERENCES AU CODE DES IMPOTS	DROIT PROPORTIONNEL OU FIXE - ASSIETTE DES DROITS ²⁸	TAUX OU MONTANT DES DROITS - REDUCTION
Régime de droit commun de la transmission à titre gratuit de meubles (donations/successions)	Lp341/R342 Tarifs Lp 345- Lp 355 Abattements Lp 346 Réduction de droits pour charge de famille Lp 354 réduction de droit spéciales aux donations	<p>Base de taxation du droit proportionnel/progressif sur la part nette revenant à chaque ayant droit sur la déclaration estimative des parties²⁹ sans déduction des charges³⁰.</p> <p>Sur cette base, il est effectué un abattement³¹ (sous réserve de sa non utilisation pour une donation de moins de 10 ans³²) de :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 9.000.000 F sur la part du conjoint survivant, b) 7.000.000 F sur la part de chacun des ascendants et enfants vivants ou représentés. c) 500.000 F sur la part de chacun des frères et sœurs³³ d) 1.500.000 F sur la part de chacun des petits enfants e) 7.000.000 F CFP sur la part du partenaire lié par un PACS³⁴ 	<p>Voir les taux en Annexe 1.</p> <p>Réduction de droits (sous réserve de sa non utilisation dans une donation de moins de 10 ans³⁵) pour charges de famille (Annexe 1)</p> <p>Réduction de droits : - 25% en cas donation-partage ou de donation par contrat de mariage par un donateur de plus de 75 ans, - 15% pour toutes les autres donations lorsque le donateur à moins de 75 ans.</p>

²⁷ Les biens recueillis en vertu d'une clause de tontine (ou d'accroissement) dans un contrat d'acquisition sont au point de vue fiscal réputés transmis à titre gratuit à chacun des bénéficiaires de l'accroissement.

²⁸ L'assiette des droits proportionnels est arrondie au millier de franc inférieur (art Lp 272. II).

²⁹ En ce qui concerne les bijoux, piergeries, objets d'art ou de collection, la valeur imposable ne peut, hormis le cas des ventes publiques, être inférieure à 60% de l'évaluation faite dans les contrats ou conventions d'assurances contre le vol ou l'incendie en cours au jour du décès conclu moins de dix ans avant l'ouverture de la succession sauf preuve contraire (Art. Lp 330 II – Lp 340 II).

³⁰ Sauf pour :

- les valeurs mobilières³⁰ admises sur un marché réglementé le capital servant de base est déterminé par le coût moyen de la bourse au jour de la transmission.

- les créances à terme où le droit est perçu sur le capital exprimé dans l'acte (hors créances³⁰ dont le débiteur est en redressement ou liquidation judiciaire).

³¹ Il est effectué un abattement de 10.000.000 F 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 (Art Lp 345 III). Les modalités d'application sont fixées par l'arrêté d'application du gouvernement du 29 mars 2007 (voir Annexe 1).

³² Voir Art. Lp 348.

³³ Voir dans le schéma de fiscalité successorale le régime spécial de l'article Lp352 concernant les frères et sœurs vivant ensemble au décès de l'un d'eux.

Régime de faveur pour la donation-partage ³⁶ et donation faite par contrat de mariage par un donateur de moins de 75 ans au jour de l'acte ou de la déclaration de don manuel ³⁷	Lp 343/R344	Voir régime de droit commun 3% sur 5.000.000 F et 7% au delà Réduction de droits (voir supra)
Régime de faveur des parts de groupements fonciers agricoles détenus depuis plus de 5 ans par le donateur ou le défunt ³⁸	Art Lp 392	Base de taxation du droit proportionnel sur la part nette revenant à chaque ayant droit sur la déclaration estimative des parties sans déduction des charges, avec exonération de droits de mutation à titre gratuit, à concurrence des 3/4 de la valeur des parts de GFA sous réserve que le donataire/héritier prenne et respecte l'engagement de conserver les biens pendant 5 ans à compter de la transmission Voir supra régime de droit commun pour les abattements Voir les taux de droit commun en <u>Annexe 1</u> et les réductions de droits supra.
Versement d'un capital en remplacement de la pension alimentaire pour l'enfant	Art Lp 323-C.Civ, art 373-2	Base de taxation d'après la déclaration estimative des parties sans déduction des charges. Les droits proportionnels sont dus après abattement de 1.000.000 F par année restant à courir jusqu'à la majorité du bénéficiaire) Voir supra régime de droit commun pour les abattements

³⁴ En ce qui concerne les donations, le bénéfice de l'abattement et tarif spécifiques est subordonné à la condition que les partenaires soient liés à la date du fait générateur des droits depuis au moins deux ans (l'existence et la date d'enregistrement au greffe du tribunal d'instance d'un pacte entre les personnes concernées doivent être justifiées auprès de la recette des services fiscaux).

³⁵ Voir Art. Lp 348.

³⁶ Les donations effectuées par 2 parents ou l'un d'entre eux à leur enfant unique bénéficient du tarif de faveur de l'article R344.

³⁷ Pour les dons manuels le régime ne s'applique que si le donateur et tous les donataires reconnaissent dans la même déclaration, que les biens donnés ou antérieurement donnés ou rapportés, le sont à titre de donation-partage.

³⁸ Si le défunt ou le donateur est membre originaire du GFA la condition de détention des titres depuis plus de 5 ans n'est pas nécessaire

Versement d'une prestation compensatoire entre ex-époux ³⁹	Art Lp 323/R270	Droit fixe de l'article R 270	7.000 F CFP
---	-----------------	-------------------------------	-------------

³⁹ La date du fait générateur est la date du jugement d'homologation de la convention, même en cas de divorce à l'amiable. En cas de séparation, il est pris en compte la date de la convention.

BAUX DE MEUBLES ET DIVERS (CREANCES, QUITTANCES, RENTES ...)

Art Lp 262

NATURE DES ACTES OU OPERATIONS JURIDIQUES – REGIME APPLICABLE	REFERENCES AU CODE DES IMPOTS	DROIT PROPORTIONNEL OU FIXE - ASSIETTE DES DROITS ⁴⁰	TAUX OU MONTANT DES DROITS - REDUCTION
BAUX/LOCATION-GERANCE			
Régime pour les baux à durée limitée, sous baux, prorogations, reconductions, cessions de baux de fonds de commerce et autres biens meubles	Art Lp 309 I 3°/R270	Droit fixe de l'article R 270 ⁴¹	7.000 F
Baux de biens meubles à durée illimitée ou indéterminée ainsi que leurs cession ou transport	Art Lp 309.II 1° R310	Droit proportionnel (sur une base non précisée par la Loi du pays)	4%
CESSIONS DE CREANCES			
Cessions, délégations, subrogations, transports et autres mutations de créances à titre onéreux	Art Lp 262 – II. 2° Art Lp 384 2°/R385	Droit proportionnel sur le capital exprimé dans l'acte	1%
QUITTANCES			
Quittances/constatation du paiement du prix ⁴²	Art Lp 262 – II. 3° Art Lp 272.I.4° Art Lp 384 1°/R385	Droit proportionnel sur le total des sommes dont le débiteur est libéré	1%
RENTES			
Création de rentes	Art Lp 262 – II. 4° Art Lp 384 3°/R385	Droit proportionnel sur le capital constitué et aliéné Ou à défaut de capital	3%

⁴⁰ L'assiette des droits proportionnels est arrondie au millier de franc inférieur (art Lp 272. II).

⁴¹ La TSS est également exigible en vertu de l'article Lp 918 III à l'exception des biens meubles corporels loués pour plus de 2 ans (voir art Lp 918 J 11°)

⁴² Sans que cette libération du prix ait pour cause une donation ou le prix de transmission de biens meubles ou immeubles non enregistrés (Art.Lp384 1°).

		<p>exprimé : 16 fois la rente perpétuelle / 8 fois la rente viagère</p> <p>Pour les baux à vie ou à durée indéterminée : 8 fois le prix et les charges annuelles + deniers d'entrée, le cas échéant</p>	
Cession ou rachat de rentes	Art Lp 262 – II. 5° Art Lp 384 3°/R385	<p>Droit proportionnel sur le capital constitué</p> <p>Ou à défaut de capital exprimé : 16 fois la rente perpétuelle / 8 fois la rente viagère</p>	3%

DEUXIEME PARTIE

DES BIENS IMMEUBLES

VENTE D'IMMEUBLES - (TRANSMISSION A TITRE ONEREUX

EX : APPORT, ECHANGE ...)

Art Lp 263 – I. 4° - Art Lp 272 I.1° et 2°

NATURE DES ACTES OU OPERATIONS JURIDIQUES – REGIME APPLICABLE	REFERENCES AU CODE DES IMPOTS	DROIT PROPORTIONNEL OU FIXE - ASSIETTE DES DROITS ⁴³	TAUX OU MONTANT DES DROITS
VENTE D'IMMEUBLES ET DE DROITS IMMOBILIERS			
Régime normal de vente d'immeubles (nus, bâtis, en état futur d'achèvement) et droits immobiliers	Art Lp 263.I. 4° Lp 274 / R 275 Régime normal ⁴⁴ Art Lp 263.I.4°al 3 Assiette des droits pour la VEFA	Droit proportionnel sur le prix exprimé + charges ⁴⁵ en capital et indemnités stipulées au profit du vendeur/cédant ou valeur vénale réelle au jour de la transmission d'après déclaration estimative des parties Pour les VEFA, le droit proportionnel a pour base le prix de l'immeuble considéré comme achevé ou sa valeur vénale réelle si supérieure	4%
Adjudication judiciaire (ou renvoyée devant notaire commis) d'immeubles	Art Lp 262 – II. 6 et 7° Art Lp 272 I.1° R 275	Prix augmenté des charges ⁴⁶	4%
Régime marchand de biens/lotisseur/et promoteur ⁴⁷ d'un	Lp 276 à Lp 280 / R283	Droit proportionnel sur le prix exprimé + charges en capital et	1%

⁴³ L'assiette des droits proportionnels est arrondie au millier de franc inférieur (art Lp 272. II).

⁴⁴ Lorsqu'un acte de vente comprend des immeubles et des meubles, le droit d'enregistrement est perçu sur la totalité du prix au taux immobilier, à moins qu'il ne soit stipulé un prix particulier pour les objets mobiliers et qu'ils ne soient désignés et estimés, article par article, dans le contrat (Art. Lp 308).

⁴⁵ La réserve de jouissance pour un temps quelconque postérieur au jour de l'aliénation est considérée comme une charge augmentative du prix, excepté quand cette réserve n'a pour objet que le terme courant de la vente.

⁴⁶ Dans les charges ne sont pas pris en compte les droits dus sur le procès-verbal d'adjudication.

⁴⁷ Le taux réduit des marchands de biens est soumis à plusieurs conditions (Art. Lp 277 et 278) : 1) déclaration d'existence 2) tenu d'un répertoire des actes 3) revente dans le délai de 4 ans à compter de l'acquisition. Les promoteurs doivent en outre édifier un(des) bâtiment(s) affectés à l'habitation pour les 3/4 de leur superficie dans le délai de 4 ans (justification par la production du certificat de conformité aux services fiscaux dans les 3 mois de la date limite d'achèvement). A défaut de respecter la condition de délai, l'acquéreur

immeuble d'habitation		indemnités stipulées au profit du vendeur/cédant ou valeur vénale réelle au jour de la transmission d'après déclaration estimative des parties	
Régime du primo-accédant ⁴⁸ à la pleine propriété directe (hors SCI) d'un immeuble (nu ⁴⁹ , bati, ou en état futur d'achèvement) affecté exclusivement à l'habitation principale ⁵⁰ pendant un délai minimum de 5 ans ⁵¹ par une personne physique (dans la limite d'un terrain d'assiette de 10 ares ⁵²)	Lp 281 et Lp 282 R 283	Voir supra l'assiette des droits proportionnels du régime normal	1%
Régime des acquisitions immobilières par les opérateurs institutionnels ⁵³ (et structure juridique intervenant dans le cadre du régime d'aide fiscale à l'investissement outre-mer ⁵⁴) pour les opérations d'habitat social	Lp 284 à 286	Droit fixe de l'article R 270 (exonération du droit proportionnel si les opérations en cause sont agréées par un arrêté du gouvernement)	7.000 F CFP

doit acquitter sur les lots non vendus le surplus de droits de mutation du régime de droit commun augmenté d'un droit supplémentaire de 1% majoré d'un intérêt de retard visé à l'article Lp 1052 soit 0,50 % (Art.Lp 279).

⁴⁸ L'acquéreur doit déclarer sur l'honneur dans l'acte d'acquisition qu'il s'agit pour lui directement ou indirectement (SCI-SCA) de la première acquisition hors indivision successorale (Art.Lp.281-II). En cas de fausse déclaration, l'acquéreur est redevable de l'amende fiscale de l'article Lp 1061. III (40% des droits étudiés) en plus des droits complémentaires de droit commun, du droit supplémentaire de 1% et des intérêts de retard (Art. Lp 282. IV).

⁴⁹ Pour l'acquisition d'un terrain nu le droit réduit est subordonné à l'engagement pris dans l'acte d'édifier une maison dans les 5 ans de l'acte et d'en justifier par le dépôt d'une déclaration de construction nouvelle aux services fiscaux dans les trois mois de l'achèvement. Le délai est porté à 8 ans pour un terrain dans un lotissement n'ayant pas encore obtenu la conformité. Le défaut d'achèvement de la construction dans le délai imparti, comme la revente du terrain non bâti ou en cours de construction – le partage de droits indivis ou la mutation à titre onéreux ou gratuit de droits démembrés, rend l'acquéreur redevable des droits de mutation de droit commun dont il avait été dispensé augmenté d'un droit supplémentaire de 1% et de l'intérêt de retard prévu à l'article Lp 1052 soit 0,50 % (Art. Lp 282. II et III).

⁵⁰ Si dans le délai de 5 ans il est constaté (i) que tout ou partie des biens est affecté, même temporairement, à un usage autre que l'habitation principale de l'acquéreur, notamment à un usage professionnel, commercial ou à une location, ou (ii) la revente des biens ou la cession de contrat de VEFA, l'acquéreur est tenu d'acquitter les droits de mutation de droit commun dont il avait été dispensé augmenté d'un droit supplémentaire de 1% et de l'intérêt de retard prévu à l'article Lp 1052 soit 0,50 % (Art. Lp 282. I et III).

⁵¹ A compter de la date de l'acte d'acquisition ou de la date d'achèvement des travaux de construction mentionnée sur la déclaration de construction nouvelle déposée à la direction des services fiscaux (Art.Lp281.II.).

⁵² En cas de dépassement de la limite de 10 ares, les parties doivent estimer dans l'acte, d'une part la valeur de la maison et/ou des 10 ares de terrain et d'autre part la valeur du surplus du terrain. A défaut le tarif de droit commun est appliqué sur l'ensemble du prix (Art.Lp.281I.c)).

⁵³ Les opérateurs institutionnels sont les collectivités publiques, les sociétés d'économie mixte d'aménagement et de construction, le fonds social de l'habitat

⁵⁴ Pour bénéficier de ce régime, l'opérateur institutionnel doit prendre l'engagement dans sa demande d'agrément d'affecter de façon exclusive les opérations à l'habitat social ... et s'engager au bon déroulement de l'opération d'aide fiscale portée par la structure juridique (Art. Lp. 286 al 2).

Régime des cessions immobilières par les opérateurs institutionnels à un acquéreur personne physique répondant aux conditions de revenus fixées par la province ⁵⁵ .	Lp 287	Droit fixe de l'article R 270 (exonération du droit proportionnel si les opérations en cause sont agréées par un arrêté du gouvernement)	7.000 F CFP
Opérations de cession et de rétrocession ⁵⁶ de biens immobiliers productifs neufs au profit d'un acquéreur intervenant dans le cadre des dispositions d'incitation fiscale à l'investissement outre-mer prévu par le CGI métropolitain ⁵⁷	Art Lp 290/ Art. R270	Droit fixe de l'article R 270	7.000 F
Régime minier et métallurgique pour les cessions ou échanges de concessions minières autorisées – Remembrement du domaine minier (pendant 5 ans à compter du 1 ^{er} avril 2007)	Lp 292/R 270		

⁵⁵ Le régime de faveur est accordé à condition que l'acte contienne les engagements visés à l'art. Lp 287 II :

Pour l'acquisition d'un terrain à bâtir :

- que le terrain est destiné à la construction de nouveaux locaux à caractère social dont les 3/4 au moins de la SHOB seront affectés à l'habitation principale de l'acquéreur,
- que les travaux nécessaires pour édifier l'immeuble seront entièrement achevés, à l'expiration d'un délai de 5 ans (sauf prolongation d'un an par les services fiscaux),
- de justifier au plus tard, dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai de 5 ans, de l'achèvement de l'immeuble constaté par la production du certificat de conformité,
- de conserver l'immeuble à caractère social, réservé à l'habitation principale, pendant au moins 10 ans à compter de la date d'acquisition du terrain à bâtir.

Pour l'acquisition d'un immeuble bâti ou en état futur d'achèvement, que le bâtiment sera affecté à l'habitation principale de l'acquéreur, pour les 3/4 au moins de la SHO, et détenu pendant un délai d'au moins 10 ans, à compter de l'acquisition ou de l'achèvement constaté par le certificat de conformité (exception faite du décès de l'acquéreur si l'engagement est poursuivi par les héritiers ou de la revente du logement aux opérateurs institutionnels).

A défaut de respecter les engagements souscrits, l'acquéreur attributaire est tenu d'acquitter les droits de droit commun dont la perception a été différée majorés du droit supplémentaire de 1% (Art. Lp. 287.III).

⁵⁶ La rétrocession des biens par l'investisseur au cédant/locataire bénéficie du droit fixe si la mutation intervient à l'issue du délai prévu au contrat de location éventuellement prolongé (Art. Lp. 290.II).

⁵⁷ Pour bénéficier de ce régime de faveur les biens doivent faire l'objet simultanément :

- d'un contrat de location commerciale établi en faveur du cédant et conclu pour une durée au moins de 5 ans ou pour la durée normale du bien loué si elle est inférieure,
- d'un engagement d'achat par le locataire exploitant lesdits biens à l'expiration du délai prévu par le contrat de location.

Régime des acquisitions des immeubles ruraux affecté directement et exclusivement à un usage agricole ⁵⁸ par les sociétés coopératives agricoles ou leur unions	Lp 386 I et III/R270	Droit fixe de l'article R 270 sous réserve de diverses déclarations et engagements ⁵⁹	
Régime des acquisitions des immeubles ruraux par des agriculteurs ou des sociétés civiles agricoles lorsque (a) les immeubles sont affectés exclusivement à la production agricole, pastorale, aquacole (b) les bâtiments d'exploitation ou d'habitation sont situés sur le même terrain (c) le cheptel et le matériel sont considérés comme des immeubles par destination.	Lp 386 II et III/R270		7.000 F

⁵⁸ L'usage agricole est défini par l'article 3) c de l'article Lp 163.

⁵⁹ L'acte d'acquisition doit contenir les déclarations et engagement suivants :

- a) justifier de son inscription au registre de l'agriculture,
- b) prendre l'engagement de conserver l'immeuble rural sans changement de destination, pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'acquisition,
- c) s'agissant d'un acquéreur personne physique s'engager à tirer son revenu principal de l'activité agricole au plus tard dans les 5 ans de la date d'acquisition.

A défaut l'acquéreur est tenu d'acquitter immédiatement les droits de mutation de droit commun dont il a été dispensé, augmenté d'un droit supplémentaire de 1% et de l'intérêt de retard de l'article Lp 1052 soit 0,50 % (sous réserve de la reprise des engagements prévues au IV de l'article Lp386).

Le régime créé pour l'agriculteur personne physique, sous-tend qu'un résultat bénéficiaire ou déficitaire soit déclaré dans les 5 ans dans la catégorie des bénéfices agricoles et correspond au développement de l'activité agricole (Relevé de conclusions des services fiscaux du 21 mars 2007 suite à la réunion du 13 mars 2007).

TRANSMISSION A TITRE GRATUIT D'IMMEUBLES
(ET TRANSMISSION EN VERTU D'UNE CLAUSE DE TONTINE⁶⁰)
 Art Lp 263 – I. 5°- Art Lp 272 I.1° - Art Lp 321 (clause de tontine) - Art Lp 328

Les règles propres aux successions figurent dans un schéma de fiscalité successorale en Annexe 1.

NATURE DES ACTES OU OPERATIONS JURIDIQUES – REGIME APPLICABLE	REFERENCES AU CODE DES IMPOTS	DROIT PROPORTIONNEL OU FIXE - ASSIETTE DES DROITS ⁶¹	TAUX OU MONTANT DES DROITS - REDUCTION
Régime de droit commun de la transmission à titre gratuit d'immeubles (donations/successions)	Art Lp 263 – I. 5°- Assiette Art Lp 272 I.1° Droit proportionnel Lp341/R342 Tarifs Lp 345- Lp 355 Abattements Lp 346 Réduction de droits pour charge de famille Lp 354 réduction de droit spéciales aux donations	Base de taxation du droit proportionnel sur la part nette revenant à chaque ayant droit sur valeur vénale réelle ⁶² à la date de la transmission, d'après la déclaration détaillée et estimative des parties, sans déduction des charges Sur cette base, il est effectué un abattement ⁶³ (sous réserve de sa non utilisation pour une donation de moins de 10 ans ⁶⁴) de :	Voir les taux et les réductions de droits pour charges de famille en Annexe 1 . Réduction de droits : - 25% en cas donation-partage ou de donation par contrat de mariage par un donateur de plus de 75 ans, - 15% pour toutes les autres donations lorsque le donateur à moins de 75 ans.

⁶⁰ Les biens recueillis en vertu d'une clause de tontine (ou d'accroissement) dans un contrat d'acquisition sont au point de vue fiscal réputés transmis à titre gratuit à chacun des bénéficiaires de l'accroissement.

⁶¹ L'assiette des droits proportionnels est arrondie au millier de franc inférieur (art Lp 272. II).

⁶² Pour les immeubles dont le propriétaire à l'usage à la date de la transmission, la valeur vénale réelle est réputée égale à la valeur libre de toute occupation. En cas de démembrement de propriété existant au jour de la mutation à titre gratuit, l'occupation par un tiers ou l'usufruitier ne doit pas être prise en compte pour évaluer la nue propriété objet de la mutation. Si dans les 2 années qui ont précédé ou suivi soit l'acte de donation, soit le point de départ des délais pour souscrire la déclaration de succession, les immeubles transmis ont fait l'objet d'une adjudication, avec admission des étrangers, les droits exigibles ne peuvent être calculés sur une somme inférieure au prix de l'adjudication, en y ajoutant toutes les charges en capital, à moins qu'il ne soit justifié que la consistance des immeubles a subi, dans l'intervalle, des transformations susceptibles d'en modifier la valeur (art.Lp 328).

⁶³ Il est effectué un abattement de 10.000.000 F 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 (Art Lp 345 III). Les modalités d'application sont fixées par l'arrêté d'application du gouvernement du 29 mars 2007 (voir Annexe 1).

⁶⁴ Voir Art. Lp 348.

⁶⁵ Voir dans le schéma de fiscalité successorale le régime spécial de l'article Lp352 concernant les frères et sœurs vivant ensemble au décès de l'un d'eux.

Régime de faveur pour la donation-partage ⁶⁶ et donation faite par contrat de mariage par un donateur de moins de 75 ans au jour de l'acte ou de la déclaration de don manuel ⁶⁷	Lp 343/R344	a) 9.000.000 F sur la part du conjoint survivant, b) 7.000.000 F sur la part de chacun des descendants et enfants vivants ou représentés. c) 500.000 F sur la part de chacun des frères et sœurs ⁶⁵ d) 1.500.000 F sur la part de chacun des petits enfants e) 7.000.000 F CFP sur la part du partenaire lié par un PACS ³⁴	3% sur 5.000.000 F et 7% au delà Réduction de droits (voir supra)
Régime de faveur des immeubles ruraux ⁶⁸ détenus depuis plus de 5 ans par le donateur ou le défunt	Art Lp 388	Base de taxation du droit proportionnel/progressif sur la part nette revenant à chaque ayant droit sur la déclaration estimative des parties sans déduction des charges, avec exonération de droits de mutation à titre gratuit, à concurrence des 3/4 de la valeur des immeubles ruraux sous réserve que le donataire/héritier prenne et respecte l'engagement de conserver les biens pendant 5 ans à compter de la transmission Voir supra régime de droit commun pour les abattements	Voir les taux de droit commun en <u>Annexe 1</u> et les réductions de droits supra.

⁶⁶ Les donations effectuées par 2 parents ou l'un d'entre eux à leur enfant unique bénéficient du tarif de faveur de l'article R344.

⁶⁷ Pour les dons manuels le régime ne s'applique que si le donateur et tous les donataires reconnaissent dans la même déclaration, que les biens donnés ou antérieurement donnés ou rapportés, le sont à titre de donation-partage.

⁶⁸ Immeuble rural s'entend au sens de l'article Lp386 II, savoir :

- a) immeubles exclusivement affectés à la production agricole, pastorale, ou aquacole,
- b) bâtiments d'exploitation ou d'habitation situés sur le même terrain que les immeubles visés au a),
- c) le cheptel et le matériel sont considérés comme des immeubles par destination.

BAUX D'IMMEUBLES ET DIVERS

Art Lp 263

NATURE DES ACTES OU OPERATIONS JURIDIQUES – REGIME APPLICABLE	REFERENCES AU CODE DES IMPOTS	DROIT PROPORTIONNEL OU FIXE - ASSIETTE DES DROITS ⁶⁹	TAUX OU MONTANT DES DROITS - REDUCTION
BAUX			
Régime de faveur au droit fixe pour : - les baux d'immeuble à usage exclusif d'habitation, - les baux, sous-baux, prorogations, reconductions, cession de baux de biens immeubles, aménagés ou non.	Art Lp 309 I 1° et 2° Art R270	<p>Droit fixe de l'article R 270</p> <p><i>Les baux d'habitation ne sont pas soumis obligatoirement à la formalité d'enregistrement (Art.Lp 250 3°), sauf s'ils sont établis par acte authentique. Ils peuvent être présentés volontairement à cette formalité.</i></p> <p><i>Les baux commerciaux sont soumis obligatoirement au droit fixe (et à la TSS⁷⁰).</i></p>	7.000 F CFP
Baux à rente perpétuelle, emphytéotiques, à construction ou à durée illimitée ou indéterminée sur des immeubles (ainsi que leurs cessions ou leur transport)	Art Lp 263 – I. 1° et 2° Art Lp 309 II 2° Art R310	Droit proportionnel sur la base d'un capital formé de 20 fois la rente ou le prix annuel + charges annuelles + charges en capital et deniers d'entrée, le cas échéant	4%
Baux à vie de biens immeubles	Art Lp 263 – I. 1) et 3° Art Lp 309 II 2° Art R310	Droit proportionnel sur la base d'un capital formé de 10 fois le prix annuel + charges annuelles + autres charges et deniers d'entrée, le cas échéant	4%

⁶⁹ L'assiette des droits proportionnels est arrondie au millier de franc inférieur (art Lp 272. II).

⁷⁰ Art 918 III, 918 C 3°), 918 H. Par application combiné de ces textes, tous les baux commerciaux devraient être soumis à la TSS (en ce compris les baux commerciaux d'immeubles nus qui n'étaient pas soumis antérieurement à la réforme à la TSS). L'administration fiscale considère néanmoins que **seuls les baux commerciaux de locaux aménagés sont soumis à la TSS** à l'exception des locaux d'immeubles nus (une modification des textes devrait intervenir pour entériner cette position – dans cette attente l'administration ne semble pas vouloir exiger le paiement de la TSS pour ces baux de locaux nus).

TROISIEME PARTIE

DE CERTAINES DISPOSITIONS COMMUNES AUX MEUBLES ET IMMEUBLES

Les règles relatives aux successions figurent dans le schéma de fiscalité successorale en Annexe 1.

Les règles relatives aux partages des biens apportés à des sociétés figurent en QUATRIEME PARTIE traitant *Des actes et conventions concernant les sociétés, personnes morales et groupements.*

NATURE DES ACTES OU OPERATIONS JURIDIQUES – REGIME APPLICABLE	REFERENCES AU CODE DES IMPOTS	DROIT PROPORTIONNEL OU FIXE - ASSIETTE DES DROITS ⁷¹	TAUX OU MONTANT DES DROITS
PARTAGES			
Régime normal pour les partages ⁷² entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés	Art Lp 266 Art Lp 272 I.2° Art Lp 311/R312 R 275/R300 pour la soultre	Droit proportionnel de partage sur le montant de l'actif net ⁷³ partagé Droit de vente sur la soultre (sauf indivision matrimoniale ou successorale entre membres originaires de l'indivision)	1 % (Droit de partage) 4% (Droit de vente de droit commun)
Régime spécial de partage de biens dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale ⁷⁴ , les licitations, de mêmes biens ainsi que les cessions de droits successifs entre membres originaires de l'indivision ⁷⁵	Art Lp 313 Art Lp 267 Art R 312	Droit proportionnel sur la valeur nette de l'actif partagé déterminé sans déduction des soultes	1%

⁷¹ L'assiette des droits proportionnels est arrondie au millier de franc inférieur (art Lp 272. II).

⁷² De biens immeubles ou meubles.

⁷³ La soultre active (c'est-à-dire la somme payée par le copartageant favorisé à l'autre) doit être déduite de l'actif brut à partager pour ne pas être taxée deux fois. La soultre passive (prise en charge par un copartageant d'un passif au delà de sa part virile) n'est pas déductible de l'actif brut ; elle est taxée aux droits de mutation à titre onéreux (fiche technique n°4/98 du service de la fiscalité immobilière).

⁷⁴ Le régime spécial a été étendu par la Cour de Cassation aux partages de biens indivis entre époux séparés de biens seulement lorsqu'il y a dissolution du mariage (contexte de l'arrêté du 21 avril 1992) et que les autres conditions sont réunies. Il s'applique également aux partages après changement du régime de communauté en séparation de biens au regard des biens ayant dépendu de la communauté (Cass. Com, arrêt n°586 p du 2 mai 1990).

Il est rappelé que le partage des biens acquis par des époux communs en biens avant le mariage, ne peut bénéficier du régime spécial (R.M. CHARLES, JORF, Deb AN 11-10- 1993, p.4354).

⁷⁵ Mais aussi les cessions de droits successifs au profit des conjoints, descendants, ayants droits à titre universel de l'un ou plusieurs membres originaires de l'indivision.

CONVENTION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES			
Convention sous conditions suspensives	Art. Lp 268	Droit fixe des actes innommés (dès que la condition se réalise, le droit proportionnel devient exigible selon le régime fiscal et les valeurs à cette date)	7.000 F CFP
DECLARATION DE COMMAND			
Déclaration de command	Art. Lp 269. 2° Art Lp 272. I.5°	Droit fixe de l'article R 270 (si la faculté d'élire command a été réservée dans l'acte public et notifiée dans les 3 jours de l'acte à l'administration fiscale à défaut le droit proportionnel de vente est exigible	7.000 F CFP
CREDIT-BAIL			
Opérations de crédit-bail ⁷⁶ (mobilier et immobilier)	Art. Lp 289 / Art. R270	Droit fixe de l'article R 270	7.000 F CFP
ACTES INNOMES			
Tous les actes ni exonérés ni tarifés par aucun des articles du code des impôts	Art. Lp 269. 4°/R270	Droit fixe de l'article R 270	7.000 F CFP

⁷⁶ Opérations pratiquées conformément aux dispositions de la loi modifiée n°66-455 du 2 juillet 1966.

QUATRIEME PARTIE

DES ACTES ET CONVENTIONS CONCERNANT

LES SOCIETES, PERSONNES MORALES ET

GROUPEMENTS

Les droits exigibles sur les cessions de droits sociaux sont visés en PREMIERE PARTIE dénommée « DES BIENS MEUBLES ».

NATURE DES ACTES OU OPERATIONS JURIDIQUES – REGIME APPLICABLE	REFERENCES AU CODE DES IMPOTS	DROIT PROPORTIONNEL OU FIXE - ASSIETTE DES DROITS⁷⁷	TAUX OU MONTANT DES DROITS
APPORTS			
Apports à titre pur et simple (ATS) réalisés lors de la constitution des sociétés ⁷⁸ d'immeubles, droits immobiliers, fonds de commerce, clientèles, droits à un bail ou promesse de bail, à des sociétés non IS ou entre personnes soumises à l'IS)	Art Lp 372 I	Exonérés de droit d'enregistrement	
Apports à titre pur et simple (ATS) réalisés lors de la constitution des sociétés de biens autres que ceux énumérés ci-dessus à des sociétés (IS ou non)			0
Apports immobiliers ⁷⁹ à titre pur et simple (ATS) réalisés lors de la constitution des groupements fonciers agricoles (GFA)	Art Lp 389.I		

⁷⁷ L'assiette des droits proportionnels est arrondie au millier de franc inférieur (art Lp 272. II).

⁷⁸ Les apports immobiliers qui sont faits aux associations et syndicats professionnels sont soumis aux mêmes droits et taxes que les apports aux sociétés civiles ou commerciales (Art. Lp381).

⁷⁹ Les apports purs et simples immobiliers fait par des personnes physiques au GFA sont exonérés de droits sous réserve que l'apporteur prenne, dans l'acte, l'engagement pour lui, son conjoint et ses ayants droits de conserver les parts jusqu'à l'expiration du délai de 5 ans à compter de la date du transfert de propriété. En cas de non respect de l'engagement les droits de mutation à titre onéreux de droit commun sont immédiatement exigibles (Art. Lp 389 I).

Apports à titre pur et simple (ATS) en nature d'immeubles, de droits immobiliers de fonds de commerce, de clientèle, droit à un bail ou d'une promesse de bail, faits lors de la constitution des sociétés à une personne morale passible de l'IS ou à une société ayant son siège en dehors de Calédonie, par une personne non soumise à cet impôt	Art Lp 372 II/R382	Ces apports (en principe soumis au droit de mutation à titre onéreux) peuvent être soumis au droit fixe de l'article R382, si l'apporteur s'engage ⁸⁰ dans l'acte à conserver pendant 3 ans les titres remis en contrepartie de l'apport (pour les immeubles, le droit fixe est subordonné en outre à la condition que ces biens soient compris dans l'apport de l'ensemble des éléments d'actifs immobilisés affectés à l'exercice d'une activité professionnelle)	Droit de mutation (4% ⁸¹) ou Droit fixe de 25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶ (avec engagement de conservation)
Apports à titre onéreux (ATO) réalisés lors de la constitution des sociétés (quel que soit le régime fiscal)	Art Lp 372 a contrario	Droit proportionnel de la vente (selon la nature des biens) à hauteur de la prise en charge du passif grevant les immeubles, droits immobiliers, fonds de commerce, clientèle, droit à un bail ou promesse de bail	Voir supra les taux correspondants aux actes de mutation selon la nature des biens ⁸²
Apports à titre onéreux (ATO) d'une entreprise individuelle ⁸³ à une société par une personne physique, résultant de la prise en charge du passif grevant les immeubles, droits immobiliers, fonds de commerce, clientèle, droit à un bail ou promesse de bail	Art Lp 372 III/R382	Ces apports ⁸⁴ (en principe soumis au droit de mutation à titre onéreux) peuvent être soumis au droit fixe de l'article R382, si l'apporteur s'engage ⁸⁵ dans l'acte à conserver pendant 3 ans les titres remise en contrepartie de l'apport	Droit de mutation (4% ⁸¹) ou Droit fixe de 25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶ (avec engagement de conservation)
Régime minier et métallurgique pour	Lp 383/R 270	Droit fixe de l'article R270	7.000 F CFP

⁸⁰ En cas de non respect de l'engagement de conservation des titres, les droits de mutation à titre onéreux normalement applicables sont exigibles immédiatement. Néanmoins, la reprise n'est pas effectuée en cas de donation ou de décès, si l'héritier ou le donataire prend, dans l'acte, et respecte l'engagement de conserver les titres jusqu'au terme de la 3^{ème} année suivant l'apport.

⁸¹ Pour le fonds de commerce et biens assimilés, droit au bail et promesse de droit au bail, le taux de 4% ne s'applique qu'à la fraction de la valeur excédant 5.000.000 F.

⁸² En métropole, pour les apports mixtes (partie ATS et partie ATO) les parties sont libres de déclarer quels sont, parmi les biens apportés, ceux qui constituent un apport pur et simple et ceux qui doivent être considérés comme vendus (ATO). Elles ont tout intérêt à utiliser cette faculté en qualifiant d'ATO les biens (par exemple : marchandises neuves, créances, meubles ...) dont la vente supporte les tarifs les moins élevés. A défaut de cette précision, l'administration procéderait à une imputation proportionnelle sur les biens de chaque nature apportés par l'intéressé.

⁸³ Le texte parle de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle

⁸⁴ Le droit fixe est subordonné à la condition que la société bénéficiaire soit nouvelle.

⁸⁵ En cas de non-respect de l'engagement de conservation des titres ou en cas de cessation d'activité ou de cession par la société de tout ou partie des biens apportés, dans le délai de 3 ans suivant l'apport, les droits de mutation à titre onéreux normalement applicables sont exigibles immédiatement.

les apports en société de concessions et permis de recherche ou d'exploitation miniers autorisées – Remembrement du domaine minier (pendant 5 ans à compter du 1 ^{er} avril 2007)			
AUGMENTATION DE CAPITAL			
Augmentation de capital par incorporation de bénéfices, réserves ou de provisions de toute nature	Art Lp 373.I/R382	Droit fixe de l'article R 382	25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶
Augmentation de capital par apports nouveaux	Art Lp 373.I/R382 Art Lp 372	Droit fixe de l'article R 382 (sous réserve de ce qui est dit ci-dessus pour les apports faits lors de la constitution des sociétés soumis au droit proportionnel/application du même régime)	25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶ (voir supra le régime des apports pour l'application des droits proportionnels selon la nature du bien)
Régime des groupements fonciers agricoles (GFA) pour les apports immobiliers ⁸⁶	Art Lp 389.II/R382	Droit fixe de l'article R 382	25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶
Régime minier et métallurgique pour les apports en société de concessions et permis de recherche ou d'exploitation miniers autorisées – Remembrement du domaine minier (pendant 5 ans à compter du 1 ^{er} avril 2007)	Lp 383/R 270	Droit fixe de l'article R270	7.000 F CFP

⁸⁶ Les apports purs et simples immobiliers fait par des personnes physiques au GFA sont exonérés de droits (ou soumis au droit fixe pour les augmentations de capital) sous réserve que l'apporteur prenne, dans l'acte, l'engagement pour lui, son conjoint et ses ayants droits de conserver les parts jusqu'à l'expiration du délai de 5 ans à compter de la date du transfert de propriété. En cas de non respect de l'engagement les droits de mutation à titre onéreux de droit commun sont immédiatement exigibles (Art. Lp 389 I).

CHANGEMENT DE REGIME FISCAL			
Changement de régime fiscal (IR à IS)	Art Lp 374/R382	Ce changement (en principe rendant exigible ⁸⁷ les droits proportionnels sur les apports ⁸⁸ faits par des personnes non soumises à l'IS – voir supra) peuvent être soumis au droit fixe de l'article R382, si les associés s'engagent ⁸⁹ dans l'acte à conserver pendant 3 ans les titres détenus à la date du changement fiscal. Pour les immeubles, le droit fixe est subordonné en outre à la condition que ces biens soient compris dans l'apport de l'ensemble des éléments d'actifs immobilisés affectés à l'exercice d'une activité professionnelle. (pour les biens autres	Droit de mutation (4% ⁸¹) ou 25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶ (avec engagement de conservation)
PROROGATIONS			
Prorogation de sociétés	Art Lp 375/R382 Art Lp 389.III/R382	Droit fixe de l'article R382	25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶
DISSOLUTIONS			
Dissolution de sociétés sans transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes	Art Lp 376/R382	Droit fixe de l'article R382	25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶

⁸⁷ Les droits proportionnels sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement de régime fiscal.

⁸⁸ Les apports lorsqu'ils ont pour objets un immeuble, droits immobiliers, fonds de commerce, clientèle, droit à un bail, promesse de bail.

⁸⁹ En cas de non respect de l'engagement de conservation des titres, les droits de mutation à titre onéreux normalement applicables sont exigibles immédiatement. Néanmoins, la reprise n'est pas effectuée en cas de donation ou de décès, si l'héritier ou le donataire prend, dans l'acte, et respecte l'engagement de conserver les titres jusqu'au terme de la 3^{ème} année suivant le changement fiscal.

PARTAGES			
Partage de sociétés possibles de l'IS	Art Lp 377 I Art Lp 372 II Mutation conditionnelle des apports	Si les biens alors apportés avaient été soumis au droit fixe (immeubles, fonds de commerce ...) et sont attribués à un associé autre que l'apporteur ou apportés à une société passible de l'IS les droits de mutation à titre onéreux sont exigibles ⁹⁰ .	4% ⁸¹
		Si ces biens sont attribués à l'apporteur aucun droit de mutation ou de partage n'est dû.	0 ⁹¹
		Si l'apport de ces biens a été soumis à un droit de mutation ou pour le partage d'autres biens ⁹² c'est le droit de partage, qui s'applique sans distinguer selon que le bénéficiaire est l'apporteur lui-même ou un autre associé, sur le montant de l'actif net partagé.	1%
		Le partage des acquêts sociaux ⁹³ est soumis au droit de partage.	1%
		Les droits de mutation sont dus sur le montant des soultes	Droit de la vente au taux prévu pour les biens en cause ⁹⁴
Partage de sociétés non possibles de l'IS	Art Lp 377 II Mutation conditionnelle des apports	L'attribution de corps certains ⁹⁵ à un autre associé que l'apporteur est soumise au droit de mutation à titre onéreux ⁹⁰ sur la valeur des biens à la date du partage.	Droit de la vente au taux prévu pour les biens en cause

⁹⁰ Les droits de mutation à titre onéreux sont dus également sur le montant des soultes, s'il en existe.

⁹¹ S'il s'agit d'immeubles ou de droits immobiliers la taxe hypothécaire est due lors de la publication de l'acte à la conservation des hypothèques.

⁹² Autres que les immeubles et biens assimilés, des droits immobiliers, des fonds de commerce, des clientèles, un droit au bail ou une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble.

⁹³ Sont considérés comme des acquêts sociaux, non seulement les biens acquis ou créés par la société durant son existence, mais encore les choses fongibles ou le numéraire apportés à la société, ainsi que les biens de toute nature ayant fait l'objet d'un apport à titre onéreux.

⁹⁴ Si ces biens sont de nature différente, la soulté est répartie proportionnellement à leur valeur respective.

⁹⁵ Des biens identifiables tels qu'immeubles, fonds de commerce.

		L'attribution à un associé de corps certains dont il a fait apport ne donne ouverture à aucun droit de mutation ou de partage.	0 ⁹¹
		Le partage des acquêts sociaux est soumis au droit de partage.	1%
		Les droits de mutation sont dus sur le montant des soultes	Droit de la vente au taux prévu pour les biens en cause ⁹⁴
Partage de biens apportés à un GFA	Art Lp 391/R312	Soumis au droit commun des partages de sociétés sauf le partage entre les apporteurs (parents ou alliés) des biens qui se trouvaient en indivision lors de leur apport bénéficiant du droit proportionnel de l'article R312 sur la valeur de l'actif net partagé déterminé sans déduction des soultes (le partage n'est pas considéré comme translatif dans la mesure des soultes)	1% (pour le régime de faveur – à défaut voir supra les règles de droit commun)
Régime spécial des partages de sociétés consécutifs aux opérations prévues par le VI de l'article 45 ter 1	Art Lp 314/R270	Droit fixe de l'article R270	7.000 F CFP
Régime spécial les partages de sociétés civiles consécutifs à une opération à caractère social ayant bénéficié du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement outre-mer au profit des opérateurs institutionnels ⁹⁶	Art Lp 315/R270	Droit fixe de l'article R270	7.000 F CFP

⁹⁶ Ces dispositions dont étendues au partage opérés soit entre les sociétés civiles soit entre ces dernières et les opérateurs institutionnels, même antérieurement au rachat des parts sociales de ces sociétés par lesdits opérateurs, sous réserve que ce rachat intervienne dans le délai prescrit par le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement outre-mer.

FUSIONS			
Fusion (et scissions/apports partiels d'actifs) entre personnes morales soumises à l'IS ⁹⁷ et fusion par une société absorbante IS d'une société non IS pour les apports autres qu'immeubles, fonds de commerce (sauf engagement de conservation des titres pendant 3 ans)	Art Lp 378/R382 Lp 372 II	Droit fixe de l'article R382	25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶
Pour tous les autres cas	Art Lp 378 a contrario	Voir régime susvisé des apports	Voir supra les taux prévu pour les apports
SOCIETE D'ATTRIBUTION/SOCIETE IMMOBILIERE DE COPROPRIETE			
Actes concernant les sociétés d'attribution (augmentation de capital, prorogation, partage en propriété des fractions d'immeubles auxquelles les associés ont vocation	Art Lp 379/R382	Droit fixe de l'article R382	25.000 F CFP ou 50.000 F CFP pour les sociétés ayant un capital d'au moins 50.000.000 F ²⁶

⁹⁷ La prise en charge du passif dont sont grevés les apports mentionnés dans ces actes est exonérée de tous droits et taxes de mutation.

PAYER LES DROITS

Les droits des actes emportant obligation, libération ou transmission de propriété, d'usufruit ou de jouissance de meubles ou immeubles et, en général, les droits de tous actes, sont supportés par les débiteurs et nouveaux possesseurs ou par les parties auxquelles ces actes profitent sauf dispositions contraires dans l'acte (Art.Lp 400).

Cet article pose la règle que les droits d'enregistrement sont payés par l'acquéreur/acheteur, l'emprunteur, le locataire, le donataire.

Les droits sont perçus par le service de la recette à l'occasion de la formalité de l'enregistrement des actes ou sur déclarations (Art Lp 255).

Toutefois lorsque les actes sont reçus par un notaire, il collecte les droits à charge de les reverser à la recette (Art Lp 398).

NATURE DES ACTES OU OPERATIONS JURIDIQUES	REFERENCES AU CODE DES IMPOTS	A QUI PAYER
Procurations et pouvoirs pour agir ne contenant aucune stipulation ni clause donnant lieu au droit proportionnel, établis par acte notarié.	Art. Lp 257 I. Art Lp 398 Et art.1 de l'arrêté d'application	Enregistrement sur état – paiement des droits au notaire recevant l'acte qui les reverse à la recette des impôts dans les 10 jours du mois suivant celui de l'établissement de l'acte.
Tous les actes notariés soumis à l'enregistrement au droit fixe.	Art. Lp 257 II 1°.	Enregistrement sur état – paiement des droits au notaire recevant l'acte qui les reverse à la recette des impôts dans les 10 jours du mois suivant celui de l'établissement de l'acte
Les contrats de location d'habitation consentis par les opérateurs institutionnels : les collectivités publiques, les SEM, le FSH,	Art. Lp 257 II 2°.	Enregistrement sur état – paiement des droits aux opérateurs institutionnels qui les reversent à la recette des impôts dans les 10 jours du mois suivant celui de l'établissement de l'acte.
Tous les actes notariés soumis à l'enregistrement aux droits proportionnels	Art. Lp 258 I.	Enregistrement - paiement des droits au notaire recevant l'acte qui reverse les droits à la recette des services fiscaux à l'appui de l'acte et d'un bordereau de dépôt en double exemplaire.
Tous les actes sous seing privés ⁹⁸	Art. Lp 258 I.	Enregistrement – paiement à la recette des services

⁹⁸ Les parties qui rédigent un acte sous-seing privé soumis à l'enregistrement doivent établir, en plus des exemplaires pour chacune des parties, un exemplaire original pour le service de la recette.

	fiscaux à l'appui des actes originaux (en double exemplaires)
--	---

TAXE HYPOTHECAIRE

Il est rappelé que la conservation des hypothèques a en charge la publicité d'un ensemble de formalités en vue d'assurer la connaissance par tous les intéressés des droits que des personnes possèdent sur des immeubles. Cette publicité est assurée par la tenue de la documentation patrimoniale personnelle ainsi que par la délivrance d'états hypothécaires.

Les actes soumis à la taxe hypothécaire (voir tableau ci-dessous) sont perçus par la conservation des hypothèques qui assure la publicité dont il a été question.

ACTES SOUMIS A LA TAXE	ACTES EXONERES DE LA TAXE	TAUX
Art Lp 418 1° les bordereaux d'inscriptions 2° Les pièces produites pour obtenir l'accomplissement des formalités hypothécaires 3° Les reconnaissances de dépôts, les états, certificats, extraits et copies dressés par le conservateur des hypothèques	Art Lp 419 1° les inscriptions d'hypothèques faites d'office (privilège du vendeur et privilège de prêteur de deniers) sauf pour leur renouvellement 2° les inscriptions d'hypothèques prises en garantie du remboursement des prêts consentis par les banques et les établissements financiers ainsi que les actes de radiation 3° les inscriptions d'hypothèques prises en garantie du remboursement des prêts consentis par les particuliers ainsi que les actes de radiation 4° les actes concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique ou d'acquisition de terrains pour la voirie publique 5° les acquisitions, échanges ⁹⁹ , partages faits par les collectivités publiques 6° l'attribution dans le cadre du développement rural et de l'aménagement foncier de la Calédonie de terres à vocation agricole, pastorale, ou forestière et d'exploitations agricoles, par les collectivités à des exploitants 7° attribution par les	Lp 421 Art R 420 La taxe hypothécaire est, perçue, au taux de 0,30 % : 1° pour les transcriptions, sur le prix ou la valeur vénale réelle des immeubles ou des droits qui font l'objet de la transcription, 2° pour les inscriptions, sur les sommes garanties en capital, intérêts et accessoires, exprimées ou évaluées dans le bordereau, La taxe hypothécaire est perçue au taux de 0,15% pour les mentions des subrogations et radiations, sur la somme exprimée dans l'acte ou à défaut sur la valeur du droit hypothécaire faisant l'objet de la formalité. Le montant minimum de perception de la taxe hypothécaire est fixé à 1.000 F CFP.

⁹⁹ Si une soulté doit être payée par les particuliers, la taxe hypothécaire devient exigible sur le montant de cette soulté

	<p>collectivités aux personnes physiques d'immeuble à usage d'habitation dans le cadre du développement rural et de l'aménagement foncier de la Calédonie (dans la limite de 1.000.000 F CFP pour le terrain et 5.000.000 F CFP pour les constructions)</p> <p>8° les baux de longue durée ou emphytéotique de la zone des pas géométrique consentis par les provinces aux autorités coutumières</p> <p>9° les actes d'acquisitions et de cession de terrain à bâtir et d'immeubles bâties par les opérateurs institutionnels (opérations d'habitat social)</p> <p>10° les actes de prêts consentis par le FSH dans le cadre de l'accession des travailleurs à la propriété</p>	
--	---	--

CENTIMES ADDITIONNELS

La Loi du pays a modifié le champ d'application des centimes additionnels¹⁰⁰ qui comprennent désormais les cessions de titres des sociétés à prépondérance immobilière. La délibération du 16 janvier 2007 a quant à elle modifié le plafond des taux provinciaux - pour les immeubles, fonds de commerce, cessions de titres des sociétés à prépondérance immobilière - qui sont portés de 1% à 2%.

Il y a deux niveaux de taxation au titre des centimes additionnels aux droits d'enregistrements : une imposition perçue au profit des communes (Art 871 à 875) et une imposition perçue au profit des provinces (Art 896 à 897).

DES CENTIMES ADDITIONNELS COMMUNAUX

Conformément aux dispositions de l'article 873 du code des impôts, les conseils municipaux sont autorisés à percevoir les centimes additionnels¹⁰¹ dans les limites suivantes :

20 ou 30 centimes sur les droits d'enregistrement afférents aux mutations à titre onéreux d'immeubles, de droits immobiliers calculés sur la base d'un taux de 10% (c'est-à-dire 2% ou 3%).

. 20 ou 30 centimes sur les droits d'enregistrement afférents aux mutations à titre onéreux de fonds de commerce, de droits mobiliers assimilés et aux cessions de titres des sociétés à prépondérance immobilière. Ces centimes sont calculés sur la base du taux de 10 % (c'est-à-dire 2% ou 3%).

. 25 centimes sur l'impôt sur le revenu des valeurs mobilières calculés sur la base du taux de droit commun même si les produits soumis à l'impôt relèvent d'un taux plus ou moins élevé.

Le taux applicable à la mutation d'immeubles, de fonds de commerce, de titres des sociétés à prépondérance immobilière est donc variable selon la commune dont s'agit :

CENTIMES ADDITIONNELS COMMUNAUX	
COMMUNE	TAUX
CANALA	3%
DUMBEA	3%
FARINO	3%
HOUAILOU	3%
KONE	3%
KOUAOUA	3%
KOUMAC	3%
ILES DES PINS	3%
MONT-DORE	3%
PAÏTA	3%
POINDIMIE	3%
SARRAMEA	3%
THIO	3%

¹⁰⁰ Pour les centimes communaux et provinciaux.

¹⁰¹ Ces centimes ne s'appliquent pas aux mutations à titre onéreux de droits miniers et aux conventions totalement exonérées des droits proportionnels d'enregistrement.

VOH	3%
BOULOUPARIS	2%
BOURAIL	2%
HIENGHENE	2%
LA FOA	2%
NOUMEA	2%
OUEGOA	2%
POYA	2%
YATE	2%
MOINDOU	0%
POUEBO	0%
POUM	0%

La possibilité pour les communes de passer leur taux de 2 à 3% a été autorisée aux termes d'une délibération n°144 du 27 décembre 2005¹⁰² et est entrée en vigueur le 1^{er} février 2006.

Pour les communes qui augmenteront leur taux au cours de l'année 2007, cette modification ne prendra effet qu'au 1^{er} janvier 2008 (Art 874).

DES CENTIMES ADDITIONNELS PROVINCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article 897 du code des impôts, les Assemblées de Provinces sont autorisés à percevoir les centimes additionnels dans les limites suivantes :

- 30 centimes sur la contribution des patentés ;
- 30 centimes sur la contribution foncière ;
- 50 centimes sur les droits de licence ;
- 1.300 centimes sur la contribution téléphonique ;
- 10 ou 20 centimes sur les droits d'enregistrement afférents aux mutations à titre onéreux d'immeubles, de droits immobiliers, calculés sur la base d'un taux de 10% ;
- 10 ou 20 centimes sur les droits d'enregistrement afférents aux mutations à titre onéreux de fonds de commerce, de droits mobiliers assimilés et aux cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière. Ces centimes sont calculés sur la base d'un taux de 10%.

Le taux applicable à la mutation d'immeubles, de fonds de commerce, de titres des sociétés à prépondérance immobilière est donc variable selon la province dont s'agit :

TAUX DE LA PROVINCE SUD

Par délibération n°126-90/APS du 28 décembre 1990 fixant le montant des centimes additionnels aux impôts locaux perçus au profit de la Province Sud, le taux a été fixé à 10 centimes (1%) sur les droits d'enregistrements afférents aux mutations à titre onéreux d'immeubles, de droits immobiliers de fonds de commerce et de droits immobiliers assimilés.

Par une délibération n°01-2007/APS du 26 février 2007, la Province Sud a porté les centimes additionnels de 10 à 20 soit un taux de 2%. Cette mesure fiscale prendra effet à la même date que la réforme des droits d'enregistrement soit le 1^{er} avril 2007.

¹⁰² JONC n°7917 du 27 décembre 2005, P.8222.

TAUX DE LA PROVINCE NORD

Par délibération n°237-2002/APN du 20 décembre 2002 fixant le montant des centimes additionnels perçus au profit de la Province Nord, le taux a été fixé à 10 centimes (1%) sur l'ensemble des droits d'enregistrement.

* *
*

Il est donc possible pour une même opération (ex : vente d'une maison) d'avoir une différence de frais de notaire de plus de 2% du prix de vente selon qu'il s'agit d'une commune soumise à un taux de 0, 2 ou 3% (située en Province Sud à 2% ou Nord à 1%).

Il est précisé que les opérations donnant lieu à une imposition au droit fixe d'enregistrement sont en dehors du champ d'application des centimes additionnels.

CONCLUSION

Les Lois du pays des 9 et 16 janvier 2007 et les délibérations du 17 janvier 2007 ont donc modifié en profondeur la fiscalité des droits d'enregistrement.

Les mesures phares sont (1) la baisse générale des droits d'enregistrement avec notamment le régime du primo accédant au logement, (2) l'égalité de traitement fiscal (a) entre la vente directe de l'immeuble et la cession des parts d'une société à prépondérance immobilière (ex : cession SCI) (b) entre la vente d'immeuble neuf et anciens (3), la modification du barème de l'usufruit et de la nue-propriété, (4) l'apparition fiscale du PACS.

En pratique, le volume des cessions des parts de société à prépondérance immobilière devrait diminuer au profit de la vente directe des immeubles.

L'entrée en vigueur desdites Lois du pays et des délibérations sur les tarifs est fixée au 1^{er} avril (avec la baisse prévue des droits d'enregistrement) et la hausse des centimes additionnels pour la Province Sud prenant effet à la même date, le cadeau fiscal des droits d'enregistrement est parfois gommé par l'augmentation des centimes¹⁰³.

La modification des droits d'enregistrement ne devrait pourtant pas refermer le chapitre de la réforme fiscale puisqu'une nouvelle Loi du pays plus modeste est attendue pour cet impôt (voir infra le schéma de fiscalité successorale in fine). L'introduction de la TVA (et notamment de la TVA immobilière) reste également toujours au programme fiscal.

¹⁰³ A Nouméa pour l'acquisition d'un logement (avant et après la réforme), on a souvent l'équation suivante : (5% pour le Gouvernement + 1% pour la Province Sud + 2% pour la Commune) = (4% pour le Gouvernement + 2% pour la Province Sud + 2% pour la Commune)

ANNEXES

ANNEXE 1

SCHEMA DE FISCALITE SUCCESSORALE

Les droits de succession sont dus sur toutes les transmissions de biens procédant d'un décès qu'elles résultent des règles de la dévolution légale ou de libéralités consenties par le défunt (testament ou donation au dernier vivant).

1. BIENS TAXABLES

Les droits de succession sont en principe assis sur l'actif successoral tel qu'il est déterminé par application des règles civiles. Il existe cependant de nombreuses règles fiscales spécifiques.

Territorialité des droits de succession

Lorsque le défunt était domicilié fiscalement en Nouvelle-Calédonie, tous ses biens meubles et immeubles sont imposables, qu'ils soient ou non situés en Nouvelle-Calédonie (Art Lp 316).

Lorsque le défunt n'a pas son domicile fiscal en Nouvelle-Calédonie les biens et droits immobiliers et mobiliers corporels situés en Nouvelle-Calédonie et les valeurs mobilières incorporelles considérés comme Calédonienne (notamment celles visés à l'article Lp 316 2°), sont soumis à la fiscalité Calédonienne.

Pour approfondir cette question, il convient selon le domicile fiscal du défunt de vérifier s'il existe une convention internationale destinée à éviter les doubles impositions en matière de droit de succession.

A défaut de convention fiscale prévoyant des dispositions contraires, lorsque la succession d'une personne domiciliée en Nouvelle-Calédonie comprend des biens imposables hors de Nouvelle-Calédonie, le montant des droits dus est liquidé, compte tenu, le cas échéant, de tous abattements, charges ou déductions, sur la valeur de l'intégralité des biens imposables selon la réglementation Calédonienne. Toutefois les droits de mutation à titre gratuit acquittés hors de Nouvelle-Calédonie sont déduits des droits déterminés en Nouvelle-Calédonie. Cette imputation est limitée à l'impôt acquitté sur les biens situés hors de Nouvelle-Calédonie.

Décès d'un époux commun en biens

Les droits de succession sont assis sur les biens propres du défunt et sur la part qui lui revient dans le boni (actif net) de communauté. C'est pourquoi la communauté doit être liquidée dans la déclaration de succession afin de déterminer la part revenant au défunt (à sa succession). La part de communauté recueillie par le conjoint survivant n'est jamais imposable aux droits de succession.

Présomption de propriété de l'usufruitier

Est réputé propriétaire, du point de vue fiscal, l'usufruitier de tout bien meuble ou immeuble dont la nue-propriété appartient à ses présomptifs héritiers ou à leurs descendants, à ses donataires, légataires ou à des personnes réputées interposées (Art. Lp 317), c'est-à-dire le conjoint, les descendants et père et mère des nus-propriétaires.

Pour les donations avec réserve d'usufruit régulièrement passées plus de trois mois avant le décès du donateur, et pour les donations passées par contrat de mariage, la présomption de fictivité de démembrement ne s'applique pas.

Les démembrements résultant d'une mutation à titre onéreux tombent également sous le coup de cette présomption. Le nu-propriétaire pourra démontrer que l'acte ayant opéré le démembrement est sincère et véritable et qu'il a payé le prix de la nue-propriété (ex : relevé de compte du notaire).

Dans l'hypothèse d'absence de preuves contraires à la présomption, le nu-propriétaire devra acquitter les droits de succession sur la valeur de la pleine propriété du bien déduction faite des droits acquittés lors du démembrement consenti par le défunt.

Présomption fiscale pour les valeurs mobilières et créances

Est réputé propriétaire de valeurs mobilières ou de créances celui qui en a eu la propriété, en a perçu les revenus ou a effectué une opération quelconque sur ces biens moins de six mois avant son décès (Art Lp 318).

Cette présomption de propriété supporte la preuve contraire souverainement appréciée par les juges du fonds. La preuve contraire ne peut résulter d'une cession à titre onéreux à un des héritiers présomptifs, descendants d'eux, donataires, légataires institués, ou personnes interposées (voir, C.Civ, art 911 al 2), sauf si cette cession a acquis date certaine (acte authentique ou enregistrement d'un acte sous-seing privé) avant l'ouverture de la succession.

Comptes joints et coffres-forts

Les comptes joints sont présumés appartenir conjointement aux déposants et dépendre de la succession de chacun d'eux pour une part virile (Art Lp 319). La même présomption s'applique aux sommes, titres, ou objets trouvés dans les coffres-forts loués à plusieurs personnes (Art Lp 320). Cette présomption supporte la preuve contraire (ex : acte de dépôt, acte ayant acquis date certaine ...).

Assurance en cas de décès

Les sommes stipulées payables au décès de l'assuré à un bénéficiaire déterminé ou à ses héritiers ne font pas partie de la succession de l'assuré. Les sommes reçues par le bénéficiaire peuvent néanmoins être imposables.

Les sommes taxables aux droits de succession sont les primes versées au-delà des 70 ans de l'assuré, pour leur fraction qui excède 3.000.000 F CFP (sans déduction des frais de gestion). Si plusieurs contrats ont été souscrits sur la tête d'un même assuré, il est fait masse de l'ensemble des primes versées après 70 ans, au titre des différents contrats, pour apprécier le seuil de 3.000.000 F CFP (Art Lp 324)¹⁰⁴.

Le calcul des droits s'effectue compte tenu du lien de parenté existant entre le bénéficiaire et l'assuré, sous réserve de l'existence d'un pacte civil de solidarité, le bénéficiaire disposant alors de l'abattement et du taux prévus pour cette situation.

¹⁰⁴ Pour l'application de cet article, les bénéficiaires de tous contrats d'assurance en cas de vie ou en cas de décès d'un même assuré, doivent déclarer au décès de l'assuré les primes versées par lui après son 70^{ème} anniversaire. La déclaration des primes concernées doit revêtir la forme de la déclaration de succession et dans les délais prévus pour celle-ci (Art 3 de l'arrêté d'application du 29 mars 2007).

Clause d'accroissement ou pacte tontinier

En cas d'acquisition en commun d'un bien, les parties peuvent stipuler qu'au décès de chacune d'entre elles, sa part reviendra aux survivants de sorte que le dernier survivant sera réputé propriétaire de la totalité du bien.

Les biens recueillis en vertu d'une telle clause sont au point de vue fiscal réputés transmis à titre gratuit à chacun des bénéficiaires de l'accroissement (Art Lp 321). Le transfert de propriété est soumis aux droits de succession d'après le lien de parenté entre le défunt et le ou les bénéficiaires de l'accroissement et sur la valeur de la part transmise à chacun d'eux.

2. BIENS EXONERES

Immeubles ruraux et parts de groupements fonciers agricoles (GFA)

Les immeubles ruraux⁶⁸ et les parts de groupements fonciers agricoles sont exonérés, de droits de mutation à titre gratuit, à concurrence des 3/4 de leur valeur (Art Lp 388 et 392), lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- les immeubles ruraux ou les parts sont détenus depuis plus de 5 ans³⁸ au moins par le défunt (ou donateur).
- le bénéficiaire de la transmission reste propriétaire des biens affectés à l'exploitation pendant 5 ans (engagement pour lui, son conjoint et ses ayants droits à titre gratuit).

Exonérations diverses

Sont notamment exonérés de droit de successions (Art Lp 356 et 357) :

- les dons et successions qui adviennent à l'Etat, la Nouvelle-Calédonie, les provinces, les groupements de provinces, les communes, les groupements de communes, et leurs établissements publics.
- les dons et legs d'œuvres d'art, de monuments ou d'objets ayant un caractère historique, de livres, d'imprimés ou de manuscrits à des établissements, si ces œuvres d'arts et objets sont destinés à figurer dans une collection publique,
- les dons et legs consentis aux organismes et aux établissements dont les ressources sont exclusivement affectées à des œuvres scientifiques, culturelles, artistiques ou à la recherche scientifique ou médicale à caractère désintéressée,
- les dons et legs consentis aux organismes et établissements dont les ressources sont affectés au culte, à des œuvres d'assistance et de bienfaisance,
- les dons et legs consentis aux congrégations religieuses autorisées et affectées au culte, à des œuvres d'assistance médicale ou sociale ou à usage scolaire,
- les réversions de rentes viagères entre époux ou entre parents en ligne directe.

3. DETERMINATION DE L'ACTIF NET SUCCESSORAL

Evaluation des biens

L'évaluation des biens est effectuée par les héritiers dans la déclaration de succession. En principe, les biens transmis sont évalués à la valeur vénale réelle au jour du décès (Art Lp 328) qui constitue le fait générateur de l'impôt. Par exception à la règle d'évaluation à la valeur vénale, il existe pour certains biens des bases légales d'évaluation auxquelles les déclarants doivent se conformer.

Immeubles

En cas de vente aux enchères publiques volontaire ou judiciaire de l'immeuble, avec admission des tiers, intervenue dans les deux ans précédent ou suivant le point de départ du délai de souscription de la déclaration de succession, le prix d'adjudication – majoré des charges payables par l'adjudicataire – constitue un minimum d'évaluation pour la perception des droits, à moins qu'il ne soit justifié que la consistance de l'immeuble a subi, dans l'intervalle, des transformations susceptibles d'en modifier la valeur (Art Lp 328 al 4).

Dans tous les autres cas, les droits sont assis sur la valeur vénale réelle évaluée par la méthode par comparaison. Il convient de prendre en compte, pour l'évaluation du bien, l'état de fait (état physique, situation, occupation par un tiers, etc ...) et l'état de droit (état juridique, droits indivis, nue-propriété, ou usufruit, servitudes, etc ...).

Pour les immeubles occupés par le défunt, la valeur vénale réelle est réputée égale à la valeur libre de toute occupation (Art L 328 al 2). Par dérogation à ce principe, il est effectué un abattement de 20% sur la valeur vénale réelle de l'immeuble constituant au jour du décès la résidence principale du défunt lorsque, à la même date, cet immeuble est également occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant (le partenaire lié au défunt par un pacte civil de solidarité) ou par un ou plusieurs enfants mineurs ou majeurs protégés du défunt ou de son conjoint/partenaire (Art Lp331 al 1), ou lorsque les enfants majeurs du défunt ou de son conjoint sont incapables de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique ou mentale congénitale ou acquise (Art Lp 328 al 2 et Lp 345 III al 2). Cet abattement inclut le droit temporaire au logement du conjoint dès lors que ce droit s'exécute en nature (Art Lp 328 al 3).

En cas de démembrement de propriété existant au jour de la mutation à titre gratuit, l'occupation par un tiers ou l'usufruitier ne doit pas être prise en compte pour évaluer la nue-propriété objet de la mutation (Art L 328 al 2).

Meubles corporels

L'évaluation des meubles corporels doit se faire selon les règles prévues à l'article Lp 330. ces bases légales dévaluation supportent la preuve contraire dans les formes compatibles avec la procédure écrite.

Meubles meublants

Ils s'entendent des meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartements et des maisons.

La valeur vénale des meubles meublants est déterminée sauf preuve contraire, par :

- le prix net obtenu par vente publique dans les deux ans du décès,
- à défaut, l'estimation contenue dans les inventaires dressés dans les 5 années du décès,
- à défaut, la déclaration détaillée estimative des parties des héritiers, sans que la valeur imposable puisse être inférieure à 3% de l'ensemble des autres biens du défunt, sauf preuve contraire. L'assiette du forfait de 3% est constituée de l'ensemble des biens, autres que les meubles meublants, composant l'actif successoral avant déduction du passif.

Bijoux, piergeries, objets d'arts ou de collection

Sauf preuve contraire, la valeur des bijoux et objets précieux est constituée par :

- le prix net obtenu par vente publique dans les deux ans du décès,
- à défaut, l'évaluation contenue dans tout acte estimatif dressé dans les 5 années du décès, sans que cette évaluation puisse être inférieure à 60 % de celle faite dans un contrat d'assurance contre le vol ou l'incendie, en cours au jour du décès et conclu par le défunt, son conjoint, moins de dix ans avant l'ouverture de la succession,
- à défaut, la déclaration détaillée estimative des parties.

Autres meubles corporels

Les autres meubles corporels sont en principe évalués comme suit par ordre de préférence et sauf preuve contraire :

- vente publique dans les deux ans du décès,
- à défaut, tout acte estimatif datant de moins de 5 ans,
- à défaut, déclaration estimative, sans application de forfait minimum.

Titres de société

Les valeurs mobilières cotées sont évaluées (Art Lp 326) d'après la moyenne du cours le plus haut et du cours le plus bas du jour du décès (soit du cours unique s'il n'y a qu'un cours). Les valeurs mobilières non cotées relèvent du principe général d'évaluation à la valeur vénale réelle au jour du décès. Toutefois, pour les actions ou parts sociales d'une personne morale dont l'actif est constitué principalement de biens ou droits immobiliers, il est exigé une description sommaire de ces biens et leur localisation.

Créances

Les créances à terme dont le défunt était titulaire au jour du décès sont imposées sur le capital exprimé dans l'acte (Art Lp 327). Par exception, les créances sont imposées sur la base d'une déclaration estimative des redevables si leur débiteur fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires. Si le recouvrement effectif est supérieur à l'évaluation, le complément doit faire l'objet d'une déclaration dans les 9 mois qui suivent le recouvrement.

4. DEDUCTION DU PASSIF SUCCESSORAL

Dettes déductibles

Sont déduites de l'actif successoral les dettes (certaines dans leur principe) à la charge du défunt au jour du décès (Art Lp 334).

Les dettes dont la déduction est demandée doivent être détaillées, article par article, dans un inventaire certifié par le déclarant et annexé à la déclaration de succession ou inséré dans le corps de la déclaration. L'administration peut exiger des héritiers la production d'une attestation du créancier certifiant l'existence de la dette à la date du décès (Art Lp 336).

Les dettes contractées pour l'achat ou dans l'intérêt de biens exonérés sont imputées par priorité sur la valeur de ces biens (Art Lp 335). Les dettes garanties par des biens exonérés doivent également être imputées sur la valeur de ces biens, s'il est établi que les emprunteurs ont été contractés en vue de soustraire tout ou partie du patrimoine aux droits de succession. Les dettes afférentes à des biens exonérés ou à des biens non imposables en

application de conventions fiscales ne sont pas déductibles de l'actif imposable en Nouvelle-Calédonie.

Frais funéraire

Bien que postérieure au décès, les frais funéraires sont déductibles pour un montant forfaitaire de 200.000 F CFP. Sur justification, les frais funéraires sont déductibles dans la limite de 400.000 F CFP (Art Lp.338).

Droit temporaire au logement

Sur justification, sont admis en déduction du passif de succession les loyers, hors charges de jouissance, relatifs à l'habitation du conjoint successible répondant aux conditions de l'article 763 du code civil, pendant une durée de douze mois ou une durée réelle d'occupation moindre (Art Lp 339).

Dettes non déductibles

Les dettes visées à l'article Lp 337 du code des impôts :

- dettes échues depuis plus de 3 mois lors de l'ouverture de la succession,
- dettes au profit des héritiers ou personnes interposées, sauf existence d'un acte authentique ou d'un acte sous-seing privé ayant acquis date certaine (enregistrement),
- dettes reconnues par testament,
- dettes hypothécaires garanties par une inscription périmée depuis plus de 3 mois, sauf les dettes non échues sur l'attestation du créancier,
- dettes prescrites (capital et intérêts),
- dettes résultant de titres passés à l'étranger.

5. LIQUIDATION DES DROITS

VALEUR DE LA NUE-PROPRIETE ET DE L'USUFRUIT

EVALUATION DE LA NUE-PROPRIETE ET DE L'USUFRUIT VIAGER (ART LP 264)		
AGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIETE
Moins de 21 ans révolus	90 %	10 %
Moins de 31 ans révolus	80 %	20 %
Moins de 41 ans révolus	70 %	30 %
Moins de 51 ans révolus	60 %	40 %
Moins de 61 ans révolus	50 %	50 %
Moins de 71 ans révolus	40 %	60 %
Moins de 81 ans révolus	30 %	70 %
Moins de 91 ans révolus	20 %	80 %
> 91 ans	10 %	90 %

L'usufruit pour une durée fixe est estimé à 23% de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier (Art. Lp264. II.).

La valeur des droits d'usage et d'habitation est de 60% de la valeur de l'usufruit (Art. Lp265) sur une valeur libre de toute occupation (Art. Lp 329).

ABATTEMENTS

ABATTEMENTS APPLICABLES (ART LP345)	
Sur la part du conjoint survivant	9.000.000 F CFP
Sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés	7.000.000 F CFP
Sur la part de chacun des frères et sœurs	500.000 F CFP ¹⁰⁵
Sur la part du partenaire lié par un PACS	7.000.000 F CFP ¹⁰⁶
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 (pas de cumul avec les abattements supra)	10.000.000 F CFP ¹⁰⁷
Pour les autres personnes	300.000 F FCP

Pour les donations uniquement (Art Lp 355) :

Sur la part de chacun des petits enfants	1.500.000 F CFP
--	-----------------

TAUX

TARIF DES DROITS APPLICABLES EN LIGNE DIRECT ET ENTRE EPOUX (ART R342 a)	
FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF APPLICABLE
N'excédant pas 1.000.000 F	5%
Comprise entre 1.000.000 F et 3.000.000 F	10%
Comprise entre 3.000.000 F et 10.000.000 F	15%
Au-delà de 10.000.000 F	20%

TARIF DES DROITS APPLICABLES EN LIGNE COLLATERALE ET ENTRE NON PARENTS (ART R342 b)	
FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF APPLICABLE
Entre frères et sœurs	30%
Entre parents jusqu'au 4 ^{ème} degré inclusivement	40%
Entre parents au-delà du 4 ^{ème} degré et entre personnes non parentes	50%

TARIF DES DROITS APPLICABLES ENTRE PARTENAIRES LIÉS PAR UN PACTE CIVIL DE SOLIDARITÉ (PACS) (ART R342 c)	
FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF APPLICABLE
N'excédant pas 3.000.000 F CFP	40%
Au-delà de 3.000.000 F CFP	50%

¹⁰⁵ Il est effectué un abattement de 2.000.000 F CFP sur la part de chaque frère ou sœur célibataire, veuf, divorcé, ou séparé de corps à la double condition :

- a) qu'il soit, au moment de l'ouverture de la succession, âgé de plus de 50 ans ou atteint d'une infirmité le mettant dans l'impossibilité de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence,
- b) qu'il ait été constamment domicilié avec le défunt pendant les cinq années ayant précédé le décès Art Lp 352).

¹⁰⁶ En ce qui concerne les donations, le bénéfice de l'abattement et du tarif spécifiques est subordonné à la condition que les partenaires soient liés à la date du fait génératrice des droits depuis au moins deux ans (Art Lp 345. III).

¹⁰⁷ Pour l'application de cet abattement, il est tenu compte de toutes les infirmités, congénitales ou acquises, existant au jour de la donation ou de l'ouverture de la succession, dans la mesure où l'incapacité a été reconnue avant l'âge de 65 ans révolus. L'héritier, légataire ou donataire qui invoque son infirmité doit justifier que celle-ci l'empêche soit de se livrer dans des conditions normales de rentabilité à toute activité professionnelle d'un niveau normal. Il peut justifier de son état par tous éléments de preuve (Art 5 de l'arrêté d'application du 29 mars 2007).

REDUCTIONS

REDUCTIONS POUR CHARGES DE FAMILLE (ART LP 346)	
En ligne directe, entre époux, entre partenaires d'un PACS, l'« héritier » qui a 3 enfants	60.000 F CFP par enfant en sus du 2 ^{ème}
Dans les autres cas, l'« héritier » qui a 3 enfants	20.000 F CFP par enfant en sus du 2 ^{ème}

RAPPEL FISCAL DES DONATIONS ANTERIEURES

Lorsque les donations ont été consenties par le défunt au même bénéficiaire, la perception des droits de succession est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures à l'exception de celles passées devant notaire (ou enregistrées) depuis plus de **dix 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 utilisés et des réductions de droits, il est tenu compte des abattements utilisés et des réductions de droits effectuées sur les donations antérieures (Art Lp 348).

DECLARATION DE SUCCESSION

Les héritiers, légataires ou donataires, leurs tuteurs ou curateurs, sont tenus de souscrire en double exemplaire une déclaration détaillée sur une formule imprimée fournie par l'administration et de la signer (Art Lp 360). En sont dispensés :

- 1° En l'absence de droits ou de biens immobiliers, les ayants causes en ligne directe et le conjoint survivant lorsque l'actif successoral est inférieur à 1.000.000 F CFP ;
- 2° Les autres personnes lorsque l'actif successoral est inférieur à 300.000 F CFP.

Les délais pour l'enregistrement de la déclaration de succession est de **neuf (9) mois**, à compter du jour du décès lorsque le défunt est décédé en Nouvelle-Calédonie et d'une (1) année dans les autres cas (art Lp 253).

La liquidation des droits de mutation par décès dus à l'occasion de la succession de citoyens de statut civil particulier est effectuée, au vu des certificats d'héritéité ou de propriété, établis à la suite de la réception d'un acte coutumier et dont un exemplaire est adressé à la direction des services fiscaux, service de contrôle et d'expertise, par le service compétent (Art. Lp 364).

PAIEMENT DES DROITS - FRACTIONNEMENT

Les droits de mutation par décès sont payés¹⁰⁸, sur la formalité de l'enregistrement, par les héritiers, donataires ou légataires. Les cohéritiers sont solidaires.

Le paiement des droits peut, sur demande de tout légataire ou héritier, être fractionné (Art Lp 401).

Dispositions du paragraphe 3) de l'arrêté d'application du gouvernement du 29 mars 2007 :

Le crédit de paiement fractionné des droits de mutation par décès porte sur le principal des droits à l'exclusion de tous droits ou pénalités susceptibles d'être réclamés du fait d'omissions ou d'insuffisances.

¹⁰⁸ Le receveur des services fiscaux doit accepter tous les acomptes qui lui sont offerts sur droits de mutation par décès. Chaque versement doit être accompagné d'une déclaration de succession.

La demande de paiement fractionné portant sur les droits de mutation par décès doit être adressée au service de la recette deux (2) mois au moins avant l'expiration du délai fixé pour le dépôt de la déclaration de succession. Elle doit être accompagnée d'une déclaration de succession complète et régulière. La demande doit contenir une offre de garanties suffisantes pour le paiement des droits fractionnés, que le débiteur de l'impôt s'engage à constituer à ses frais dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande.

Les garanties¹⁰⁹ peuvent consister soit en des sûretés réelles (hypothèque) d'une valeur au moins égale au double de la créance, soit en caution bancaire.

Les droits sont acquittés en plusieurs versements égaux, dont le premier a lieu lors de l'enregistrement de la déclaration de succession¹¹⁰, au plus tard trois mois après la date de la décision accordant le fractionnement. Les versements¹¹¹ sont fixés au nombre de 2 lorsque les droits de mutation n'excèdent pas 5% des parts nettes recueillies, soit par tous les cohéritiers solidaires, soit par chacun des légataires ou donataires, de 4 lorsque les droits n'excèdent pas 10% des mêmes parts et ainsi de suite en augmentant de 2 le nombre des versements, au fur et à mesure que les droits dépassent un nouveau multiple de 5%, mais sans que le nombre des versements, à intervalle de six (6) mois au plus, puisse être supérieur à 10¹¹².

Les droits dont le paiement est fractionné donnent lieu au versement d'un intérêt au taux de 5% l'an. Les intérêts sont acquittés lors du versement de chaque fraction, à laquelle ils s'ajoutent.

Le redevable peut toutefois être déchu du bénéfice du paiement fractionné¹¹³.

Les droits ayant fait l'objet d'un paiement fractionné peuvent être acquittés par anticipation¹¹⁴.

DIVERS

Renonciation

Les héritiers, donataires ou légataires acceptants sont tenus, pour les biens leur advenant par l'effet d'une renonciation à une succession, à un legs, ou à une donation, d'acquitter, au titre des droits de mutation par décès, une somme qui, nonobstant tous abattements, réductions ou exemptions, ne peut être inférieure à celle que le renonçant aurait payée, s'il avait accepté.

Adoption simple

Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il n'est pas tenu compte du lien de parenté résultant de l'adoption simple, sauf les cas prévus à l'article Lp 351 alinéa 2.

¹⁰⁹ Le receveur des services fiscaux peut, à tout moment, exiger un complément de garantie. Ces garanties doivent être constituées par le bénéficiaire du crédit dans un délai d'un mois à compter de la demande qui lui est adressée à cet effet, par lettre recommandée avec avis de réception.

¹¹⁰ La déclaration de succession n'est enregistrée qu'au jour du premier versement.

¹¹¹ Les versements suivants sont exigibles selon un échéancier. Le paiement doit intervenir dans le mois suivant l'échéance.

¹¹² Le nombre des versements successifs peut être réduit de, sans pouvoir être inférieur à 2, lorsque les deniers, les créances échues et les valeurs négociables compris dans la succession, les legs représentent une somme au moins égale au montant des droits exigibles

¹¹³ 1° En cas de défaut de constitution des garanties ou du complément de garanties dans les délais impartis.

2° En cas de retard dans le paiement de l'un quelconque des termes échus.

3° lorsqu'il est établi que les bénéficiaires du fractionnement ont réalisé des biens dépendant de la succession pour une valeur nette au moins égale au montant des droits restant dus.

La déchéance entraîne l'exigibilité des droits en suspens, majorés des pénalités prévues à l'article 1056 du code des impôts.

¹¹⁴ Dans cette hypothèse, les intérêts ne sont dus que jusqu'au jour du paiement.

Pratique de la vente d'immeuble et fonds de commerce

Cas des biens situés en Nouvelle-Calédonie et reçus par succession au profit de personnes domiciliées hors du territoire (Art Lp 366) :

L'acquéreur ne peut se libérer du prix (le notaire doit conserver le prix en sa comptabilité et ne peut le verser au vendeur) qu'à condition qu'il soit présenté un certificat par le receveur des services fiscaux et constatant soit l'acquittement, soit la non-exigibilité de l'impôt de mutation par décès. A défaut de ce certificat au jour de la vente, le notaire devra retenir sur le prix une somme égale aux droits de mutation à titre gratuit calculé sur le prix de vente.

PROJET DE LOI DU PAYS

Le gouvernement réunit le 1^{er} mars 2007 a arrêté un avant-projet de Loi du pays sur les droits d'enregistrement. L'objectif est de tirer au plan fiscal les conséquences de la Loi du 23 juin 2006 qui a réformé de manière importante le droit civil en matière de successions et de libéralités en adoptant le droit civil aux évolutions de la société notamment l'augmentation de l'espérance de vie qui conduit à des héritages plus tardifs et la progression des familles recomposés. Le droit civil autorise la donation-partage en faveur des descendants de degré différents (petits enfants par exemple) et permet également aux époux de consentir une donation-partage au profit de leurs enfants communs ou non communs. Au plan fiscal sont institués des abattements nouveaux pour déterminer le calcul des droits d'enregistrement dans les différentes situations de ces nouvelles règles civiles.

ANNEXE 2

LES FRAIS DE NOTAIRE

Ils comprennent les droits d'enregistrements, les centimes additionnels, la taxe hypothécaire, les timbres-taxe¹¹⁵ (180 F CFP par page recto-verso et 7.000 F CFP par annexe), le salaire du conservateur des hypothèques, les émoluments fixes et proportionnels du notaire, le remboursement des débours du notaire (demande de pièces aux administrations, avis dans un journal d'annonces légales ...).

SALAIRE DU CONSERVATEUR DES HYPOTHEQUES

TRANSCRIPTION		
TRANCHES	POURCENTAGE	MONTANT
1 à 100.000 F CFP	0,50 %	500 F CFP
100.001 à 200.000 F CFP	0,30 %	300 F CFP
200.001 à 400.000 F CFP	0,20%	400 F CFP
400.001 à 600.000 F CFP	0,12 %	240 F CFP
Au-delà de 600.000 F CFP	0,06 %	X
Total majoré de 12%		(1.440 + X) x 12%

INSCRIPTION/RADIATION		
TRANCHES	POURCENTAGE	MONTANT
1 à 100.000 F CFP	0,25 %	250 F CFP
100.001 à 200.000 F CFP	0,15 %	150 F CFP
200.001 à 400.000 F CFP	0,10%	200 F CFP
400.001 à 600.000 F CFP	0,06 %	120 F CFP
Au-delà de 600.000 F CFP	0,03 %	X
Total majoré de 12%		(720 + X) x 12%

EMOLUMENTS DU NOTAIRE

Les émoluments du notaire (on parle de tarif des notaires) sont fixés par l'arrêté numéro 78-231/CG du 26 septembre 1978 modifié par délibérations numéro 288/CP du 11 septembre 1998 et numéro 392/CP du 19 avril 1995.

Ces émoluments sont majorés de la taxe sur les services (TSS). L'intervention de plusieurs notaires dans la rédaction ou la réception d'un acte soumis au tarif n'en augmente pas en principe l'émolument qui est partagé entre eux.

Il n'y a donc pas de notaire plus cher qu'un autre puisqu'ils n'ont droit qu'aux émoluments du tarif (c'est le cas par exemple des ventes immobilières).

¹¹⁵ Voir article 463 à 477 du code des impôts.

Les émoluments proportionnels sont perçus sur le capital énoncé dans les actes, augmenté de la valeur des charges¹¹⁶ ou sur l'évaluation retenue pour la liquidation des droits et taxes si elle est supérieure. Les actes qui ne peuvent être rémunérés par un émoulement proportionnel donnent lieu à l'attribution d'un émoulement fixe (article 27). A cet émoulement proportionnel ou fixe s'ajoute un émoulement de formalités¹¹⁷ (article 30 à 32).

EXEMPLES D'EMOLUMENTS PROPORTIONNELS

1. VENTE DE BIENS IMMOBILIERS AVEC PRET :

BASE	TAUX POUR LA VENTE	TAUX POUR LE PRET
De 0 à 720.000 F CFP	5,60 %	3,733 %
De 720.001 à 1.500.000 F CFP	3,696 %	2,464 %
De 1.500.001 F CFP à 4.200.000 F CFP	1,848 %	1,232 %
Au-dessus de 4.200.000 F CFP	0,924 %	0,616 %

2. VENTE DE PARTS OU ACTIONS DE SOCIETE AVEC PRET :

BASE	TAUX POUR LA VENTE	TAUX POUR LE PRET
De 0 à 720.000 F CFP	2,80 %	3,733 %
De 720.001 à 1.500.000 F CFP	1,848 %	2,464 %
De 1.500.001 F CFP à 4.200.000 F CFP	0,924 %	1,232 %
Au-dessus de 4.200.000 F CFP	0,462 %	0,616 %

EMOLUMENTS DE FORMALITES :

NATURE DES FORMALITES	UNITE DE VALEURS (450 F CFP)	MONTANT
Actes de l'état civil	3	1.350 F CFP
Cadastre	3	1.050 F CFP
Copies authentique	0,3 X 2	270 F CFP
Extrait d'acte	5	2.250 F CFP
Notification préemption	10	4.500 F CFP
Publicité foncière	7,5	3.375 F CFP
Bordereau d'inscription	0,3 par page X 4	540 F CFP
Etat sur	0,5 X 4	900 F CFP

¹¹⁶ Sont considérés comme charges les sommes que, dans l'acte outre le prix, les parties s'engagent à payer ainsi que les prestations en nature qu'elles s'engagent à fournir.

¹¹⁷ Les formalités sont les opérations de toute nature, préalables ou postérieures à un acte, liées à son accomplissement et rendues nécessaires par la loi et règlements.

transcription/inscriptions		
Etat au greffe	0,5	225 F CFP
Renseignements d'urbanisme	7	3.150 F CFP

Nous ne pouvons dans cette étude donner une liste détaillée du tarif des notaires. Nous renvoyons aux textes et à votre notaire pour déterminer le montant des émoluments.

Toutefois sont exclus de la tarification, les actes qui concernent le secteur concurrentiel (dit libre). Relèvent ainsi du secteur libre (honoraires fixés d'un commun accord avec les parties) - on parle en pratique d'**article 4¹¹⁸** – les consultations ne donnant pas lieu à l'établissement d'un acte. C'est dans ce secteur libre que de grandes différences peuvent apparaître et que le notaire spécialiste peut soumettre à l'accord de son client des honoraires prenant en compte la qualité de son conseil et le temps passé.

Lors de tout apurement de compte, les notaires sont tenus de remettre aux parties un compte détaillé (article 7), faisant ressortir distinctement par acte :

- les droits de toute nature payés au Trésor,
- les débours,
- les émoluments du notaire avec référence au tarif,
- les émoluments de négociation du notaire (article 11), le cas échéant,
- les honoraires demandés au titre de l'article 4.

BAREME RAPIDE

En page suivante, un barème rapide des frais de notaire en Province Sud et en Province Nord est présenté pour faciliter la détermination des frais de vente immobilière.

¹¹⁸ Article 4 de l'arrêté du 26 septembre 1978 fixant le tarif des notaires.

VENTES EN PROVINCE SUD

MLVE	CAUTION	PRÊT SEUL	PRÊT DS VENTE	MONTANT	REGIME NORMAL		PRIMO ACCEDANT		AGRICOLE
					COMMUNE 2%	COMMUNE 3%	COMMUNE 2%	COMMUNE 3%	
35.000	12.000	95.000	74.000	500.000	143.000	148.000	135.000	140.000	110.000
42.000	16.000	111.000	91.000	1.000.000	209.000	219.000	186.000	196.000	136.000
52.000	21.000	131.000	110.000	2.000.000	322.000	342.000	269.000	289.000	169.000
60.000	25.000	144.000	124.000	3.000.000	425.000	455.000	342.000	372.000	192.000
68.000	29.000	157.000	137.000	4.000.000	528.000	568.000	415.000	455.000	215.000
74.000	31.000	166.000	145.000	5.000.000	623.000	673.000	480.000	530.000	230.000
79.000	33.000	172.000	152.000	6.000.000	716.000	776.000	543.000	603.000	243.000
85.000	35.000	179.000	159.000	7.000.000	810.000	880.000	607.000	677.000	257.000
90.000	37.000	186.000	166.000	8.000.000	903.000	983.000	670.000	750.000	270.000
95.000	39.000	193.000	173.000	9.000.000	997.000	1.087.000	734.000	824.000	284.000
100.000	41.000	200.000	180.000	10.000.000	1.090.000	1.190.000	797.000	897.000	297.000
105.000	43.000	207.000	187.000	11.000.000	1.183.000	1.293.000	860.000	970.000	310.000
110.000	45.000	214.000	193.000	12.000.000	1.277.000	1.397.000	924.000	1.044.000	324.000
115.000	47.000	221.000	200.000	13.000.000	1.370.000	1.500.000	987.000	1.117.000	337.000
121.000	49.000	227.000	207.000	14.000.000	1.463.000	1.603.000	1.050.000	1.190.000	350.000
126.000	51.000	234.000	214.000	15.000.000	1.557.000	1.707.000	1.114.000	1.264.000	364.000
131.000	53.000	241.000	221.000	16.000.000	1.650.000	1.810.000	1.177.000	1.337.000	377.000
136.000	55.000	248.000	228.000	17.000.000	1.744.000	1.914.000	1.241.000	1.411.000	391.000
141.000	57.000	255.000	235.000	18.000.000	1.837.000	2.017.000	1.304.000	1.484.000	404.000
146.000	59.000	262.000	241.000	19.000.000	1.930.000	2.120.000	1.367.000	1.557.000	417.000
151.000	61.000	269.000	248.000	20.000.000	2.024.000	2.224.000	1.431.000	1.631.000	431.000
157.000	63.000	275.000	255.000	21.000.000	2.117.000	2.327.000	1.494.000	1.704.000	444.000
162.000	65.000	282.000	262.000	22.000.000	2.210.000	2.430.000	1.557.000	1.777.000	457.000
167.000	67.000	289.000	269.000	23.000.000	2.304.000	2.534.000	1.621.000	1.851.000	471.000
172.000	69.000	296.000	276.000	24.000.000	2.397.000	2.637.000	1.684.000	1.924.000	484.000
177.000	71.000	303.000	283.000	25.000.000	2.491.000	2.741.000	1.748.000	1.998.000	498.000
182.000	73.000	310.000	290.000	26.000.000	2.584.000	2.844.000	1.811.000	2.071.000	511.000
187.000	75.000	317.000	296.000	27.000.000	2.677.000	2.947.000	1.874.000	2.144.000	524.000
192.000	77.000	324.000	303.000	28.000.000	2.771.000	3.051.000	1.938.000	2.218.000	538.000
198.000	79.000	330.000	310.000	29.000.000	2.864.000	3.154.000	2.001.000	2.291.000	551.000
203.000	81.000	337.000	317.000	30.000.000	2.957.000	3.257.000	2.064.000	2.364.000	564.000
208.000	83.000	344.000	324.000	31.000.000	3.051.000	3.361.000	2.128.000	2.438.000	578.000
213.000	85.000	351.000	331.000	32.000.000	3.144.000	3.464.000	2.191.000	2.511.000	591.000
218.000	87.000	358.000	338.000	33.000.000	3.238.000	3.568.000	2.255.000	2.585.000	605.000
223.000	89.000	365.000	345.000	34.000.000	3.331.000	3.671.000	2.318.000	2.658.000	618.000
228.000	91.000	372.000	351.000	35.000.000	3.424.000	3.774.000	2.381.000	2.731.000	631.000
234.000	93.000	379.000	358.000	36.000.000	3.518.000	3.878.000	2.445.000	2.805.000	645.000
239.000	95.000	385.000	365.000	37.000.000	3.611.000	3.981.000	2.508.000	2.878.000	658.000
244.000	98.000	392.000	372.000	38.000.000	3.704.000	4.084.000	2.571.000	2.951.000	671.000
249.000	100.000	399.000	379.000	39.000.000	3.798.000	4.188.000	2.635.000	3.025.000	685.000
254.000	102.000	406.000	386.000	40.000.000	3.891.000	4.291.000	2.698.000	3.098.000	698.000
259.000	104.000	413.000	393.000	41.000.000	3.984.000	4.394.000	2.761.000	3.171.000	711.000
264.000	106.000	420.000	400.000	42.000.000	4.078.000	4.498.000	2.825.000	3.245.000	725.000
270.000	108.000	427.000	406.000	43.000.000	4.171.000	4.601.000	2.888.000	3.318.000	738.000
275.000	110.000	434.000	413.000	44.000.000	4.265.000	4.705.000	2.952.000	3.392.000	752.000
280.000	112.000	440.000	420.000	45.000.000	4.358.000	4.808.000	3.015.000	3.465.000	765.000
285.000	114.000	447.000	427.000	46.000.000	4.451.000	4.911.000	3.078.000	3.538.000	778.000
290.000	116.000	454.000	434.000	47.000.000	4.545.000	5.015.000	3.142.000	3.612.000	792.000
295.000	118.000	461.000	441.000	48.000.000	4.638.000	5.118.000	3.205.000	3.685.000	805.000
300.000	120.000	468.000	448.000	49.000.000	4.731.000	5.221.000	3.268.000	3.758.000	818.000
305.000	122.000	475.000	454.000	50.000.000	4.825.000	5.325.000	3.332.000	3.832.000	832.000
316.000	126.000	488.000	468.000	52.000.000	5.012.000	5.532.000	3.459.000	3.979.000	859.000
326.000	130.000	502.000	482.000	54.000.000	5.198.000	5.738.000	3.585.000	4.125.000	885.000
336.000	134.000	516.000	496.000	56.000.000	5.385.000	5.945.000	3.712.000	4.272.000	912.000

347.000	138.000	530.000	509.000	58.000.000	5.572.000	6.152.000	3.839.000	4.419.000	939.000
357.000	142.000	543.000	523.000	60.000.000	5.759.000	6.359.000	3.966.000	4.566.000	966.000
367.000	146.000	557.000	537.000	62.000.000	5.945.000	6.565.000	4.092.000	4.712.000	992.000
377.000	150.000	571.000	551.000	64.000.000	6.132.000	6.772.000	4.219.000	4.859.000	1.019.000
388.000	154.000	585.000	564.000	66.000.000	6.319.000	6.979.000	4.346.000	5.006.000	1.046.000
398.000	158.000	598.000	578.000	68.000.000	6.506.000	7.186.000	4.473.000	5.153.000	1.073.000
408.000	162.000	612.000	592.000	70.000.000	6.692.000	7.392.000	4.599.000	5.299.000	1.099.000
434.000	172.000	647.000	626.000	75.000.000	7.159.000	7.909.000	4.916.000	5.666.000	1.166.000
460.000	182.000	681.000	661.000	80.000.000	7.626.000	8.426.000	5.233.000	6.033.000	1.233.000
485.000	192.000	715.000	695.000	85.000.000	8.093.000	8.943.000	5.550.000	6.400.000	1.300.000
511.000	203.000	750.000	729.000	90.000.000	8.560.000	9.460.000	5.867.000	6.767.000	1.367.000
537.000	213.000	784.000	764.000	95.000.000	9.027.000	9.977.000	6.184.000	7.134.000	1.434.000
562.000	223.000	818.000	798.000	100.000.000	9.494.000	10.494.000	6.501.000	7.501.000	1.501.000
588.000	233.000	853.000	832.000	105.000.000	9.960.000	11.010.000	6.817.000	7.867.000	1.567.000
614.000	243.000	887.000	867.000	110.000.000	10.427.000	11.527.000	7.134.000	8.234.000	1.634.000
639.000	253.000	921.000	901.000	115.000.000	10.894.000	12.044.000	7.451.000	8.601.000	1.701.000
665.000	263.000	956.000	935.000	120.000.000	11.361.000	12.561.000	7.768.000	8.968.000	1.768.000

VENTES EN PROVINCE NORD

					REGIME NORMAL		PRIMO ACCEDANT		AGRICOLE
MLVE	CAUTION	PRÊT SEUL	PRÊT DS VENTE	MONTANT	COMMUNE 2%	COMMUNE 3%	COMMUNE 2%	COMMUNE 3%	

35.000	12.000	95.000	74.000	500.000	138.000	143.000	130.000	135.000	110.000
42.000	16.000	111.000	91.000	1.000.000	199.000	209.000	176.000	186.000	136.000
52.000	21.000	131.000	110.000	2.000.000	302.000	322.000	249.000	269.000	169.000
60.000	25.000	144.000	124.000	3.000.000	395.000	425.000	312.000	342.000	192.000
68.000	29.000	157.000	137.000	4.000.000	488.000	528.000	375.000	415.000	215.000
74.000	31.000	166.000	145.000	5.000.000	573.000	623.000	430.000	480.000	230.000
79.000	33.000	172.000	152.000	6.000.000	656.000	716.000	483.000	543.000	243.000
85.000	35.000	179.000	159.000	7.000.000	740.000	810.000	537.000	607.000	257.000
90.000	37.000	186.000	166.000	8.000.000	823.000	903.000	590.000	670.000	270.000
95.000	39.000	193.000	173.000	9.000.000	907.000	997.000	644.000	734.000	284.000
100.000	41.000	200.000	180.000	10.000.000	990.000	1.090.000	697.000	797.000	297.000
105.000	43.000	207.000	187.000	11.000.000	1.073.000	1.183.000	750.000	860.000	310.000
110.000	45.000	214.000	193.000	12.000.000	1.157.000	1.277.000	804.000	924.000	324.000
115.000	47.000	221.000	200.000	13.000.000	1.240.000	1.370.000	857.000	987.000	337.000
121.000	49.000	227.000	207.000	14.000.000	1.323.000	1.463.000	910.000	1.050.000	350.000
126.000	51.000	234.000	214.000	15.000.000	1.407.000	1.557.000	964.000	1.114.000	364.000
131.000	53.000	241.000	221.000	16.000.000	1.490.000	1.650.000	1.017.000	1.177.000	377.000
136.000	55.000	248.000	228.000	17.000.000	1.574.000	1.744.000	1.071.000	1.241.000	391.000
141.000	57.000	255.000	235.000	18.000.000	1.657.000	1.837.000	1.124.000	1.304.000	404.000
146.000	59.000	262.000	241.000	19.000.000	1.740.000	1.930.000	1.177.000	1.367.000	417.000
151.000	61.000	269.000	248.000	20.000.000	1.824.000	2.024.000	1.231.000	1.431.000	431.000
157.000	63.000	275.000	255.000	21.000.000	1.907.000	2.117.000	1.284.000	1.494.000	444.000
162.000	65.000	282.000	262.000	22.000.000	1.990.000	2.210.000	1.337.000	1.557.000	457.000
167.000	67.000	289.000	269.000	23.000.000	2.074.000	2.304.000	1.391.000	1.621.000	471.000
172.000	69.000	296.000	276.000	24.000.000	2.157.000	2.397.000	1.444.000	1.684.000	484.000
177.000	71.000	303.000	283.000	25.000.000	2.241.000	2.491.000	1.498.000	1.748.000	498.000
182.000	73.000	310.000	290.000	26.000.000	2.324.000	2.584.000	1.551.000	1.811.000	511.000
187.000	75.000	317.000	296.000	27.000.000	2.407.000	2.677.000	1.604.000	1.874.000	524.000
192.000	77.000	324.000	303.000	28.000.000	2.491.000	2.771.000	1.658.000	1.938.000	538.000
198.000	79.000	330.000	310.000	29.000.000	2.574.000	2.864.000	1.711.000	2.001.000	551.000
203.000	81.000	337.000	317.000	30.000.000	2.657.000	2.957.000	1.764.000	2.064.000	564.000
208.000	83.000	344.000	324.000	31.000.000	2.741.000	3.051.000	1.818.000	2.128.000	578.000
213.000	85.000	351.000	331.000	32.000.000	2.824.000	3.144.000	1.871.000	2.191.000	591.000
218.000	87.000	358.000	338.000	33.000.000	2.908.000	3.238.000	1.925.000	2.255.000	605.000
223.000	89.000	365.000	345.000	34.000.000	2.991.000	3.331.000	1.978.000	2.318.000	618.000
228.000	91.000	372.000	351.000	35.000.000	3.074.000	3.424.000	2.031.000	2.381.000	631.000
234.000	93.000	379.000	358.000	36.000.000	3.158.000	3.518.000	2.085.000	2.445.000	645.000
239.000	95.000	385.000	365.000	37.000.000	3.241.000	3.611.000	2.138.000	2.508.000	658.000
244.000	98.000	392.000	372.000	38.000.000	3.324.000	3.704.000	2.191.000	2.571.000	671.000
249.000	100.000	399.000	379.000	39.000.000	3.408.000	3.798.000	2.245.000	2.635.000	685.000
254.000	102.000	406.000	386.000	40.000.000	3.491.000	3.891.000	2.298.000	2.698.000	698.000
259.000	104.000	413.000	393.000	41.000.000	3.574.000	3.984.000	2.351.000	2.761.000	711.000
264.000	106.000	420.000	400.000	42.000.000	3.658.000	4.078.000	2.405.000	2.825.000	725.000
270.000	108.000	427.000	406.000	43.000.000	3.741.000	4.171.000	2.458.000	2.888.000	738.000
275.000	110.000	434.000	413.000	44.000.000	3.825.000	4.265.000	2.512.000	2.952.000	752.000
280.000	112.000	440.000	420.000	45.000.000	3.908.000	4.358.000	2.565.000	3.015.000	765.000
285.000	114.000	447.000	427.000	46.000.000	3.991.000	4.451.000	2.618.000	3.078.000	778.000
290.000	116.000	454.000	434.000	47.000.000	4.075.000	4.545.000	2.672.000	3.142.000	792.000
295.000	118.000	461.000	441.000	48.000.000	4.158.000	4.638.000	2.725.000	3.205.000	805.000
300.000	120.000	468.000	448.000	49.000.000	4.241.000	4.731.000	2.778.000	3.268.000	818.000
305.000	122.000	475.000	454.000	50.000.000	4.325.000	4.825.000	2.832.000	3.332.000	832.000
316.000	126.000	488.000	468.000	52.000.000	4.492.000	5.012.000	2.939.000	3.459.000	859.000
326.000	130.000	502.000	482.000	54.000.000	4.658.000	5.198.000	3.045.000	3.585.000	885.000
336.000	134.000	516.000	496.000	56.000.000	4.825.000	5.385.000	3.152.000	3.712.000	912.000
347.000	138.000	530.000	509.000	58.000.000	4.992.000	5.572.000	3.259.000	3.839.000	939.000
357.000	142.000	543.000	523.000	60.000.000	5.159.000	5.759.000	3.366.000	3.966.000	966.000

367.000	146.000	557.000	537.000	62.000.000	5.325.000	5.945.000	3.472.000	4.092.000	992.000
377.000	150.000	571.000	551.000	64.000.000	5.492.000	6.132.000	3.579.000	4.219.000	1.019.000
388.000	154.000	585.000	564.000	66.000.000	5.659.000	6.319.000	3.686.000	4.346.000	1.046.000
398.000	158.000	598.000	578.000	68.000.000	5.826.000	6.506.000	3.793.000	4.473.000	1.073.000
408.000	162.000	612.000	592.000	70.000.000	5.992.000	6.692.000	3.899.000	4.599.000	1.099.000
434.000	172.000	647.000	626.000	75.000.000	6.409.000	7.159.000	4.166.000	4.916.000	1.166.000
460.000	182.000	681.000	661.000	80.000.000	6.826.000	7.626.000	4.433.000	5.233.000	1.233.000
485.000	192.000	715.000	695.000	85.000.000	7.243.000	8.093.000	4.700.000	5.550.000	1.300.000
511.000	203.000	750.000	729.000	90.000.000	7.660.000	8.560.000	4.967.000	5.867.000	1.367.000
537.000	213.000	784.000	764.000	95.000.000	8.077.000	9.027.000	5.234.000	6.184.000	1.434.000
562.000	223.000	818.000	798.000	100.000.000	8.494.000	9.494.000	5.501.000	6.501.000	1.501.000
588.000	233.000	853.000	832.000	105.000.000	8.910.000	9.960.000	5.767.000	6.817.000	1.567.000
614.000	243.000	887.000	867.000	110.000.000	9.327.000	10.427.000	6.034.000	7.134.000	1.634.000
639.000	253.000	921.000	901.000	115.000.000	9.744.000	10.894.000	6.301.000	7.451.000	1.701.000
665.000	263.000	956.000	935.000	120.000.000	10.161.000	11.361.000	6.568.000	7.768.000	1.768.000

ANNEXE 3

CAS PRATIQUES

Il sera pris l'exemple d'une acquisition, à la date du **2 avril 2007**, par un couple d'une maison à **Nouméa** pour un prix de 40.000.000 F CFP financé par un emprunt de même montant, selon qu'ils sont primo-accédant ou non et selon qu'il l'achètent directement ou indirectement via une SCI.

ACQUISITION PAR DES PRIMO-ACCÉDANTS DE LA MAISON

Droit d'enregistrement (1%)	400.000 F CFP
Centimes additionnels (2% province et 2% commune)	1.600.000 F CFP
Taxe hypothécaire (0,30%)	120.000 F CFP
Timbres (90 F CFP/150 pages recto)	13.500 F CFP
Annexes (7.000 F CFP x 7 annexes)	49.000 F CFP
Salaire du conservateur (transcription et inscription)	45.428 F CFP
Emoluments du notaire (vente) + TSS	472.329 F CFP
Emoluments du notaire (prêt) + TSS	314.886 F CFP
Emoluments du notaire (formalités) + TSS	50.000 F CFP (en moyenne)
Débours	Mémoire
Total	3.065.143 F CFP

Soit environ **7,7 % du prix de vente**.

Conditions cumulatives de l'application du régime du primo-accédant (Art Lp 281 et 282) :

1. être un acquéreur personne physique,
2. vente de l'immeuble en direct (sont exclus les parts de SCI),
3. vente en pleine propriété (sont exclus la vente d'usufruit et de nue propriété),
4. immeuble acquis affecté exclusivement à l'usage d'habitation principale de l'acquéreur (sont exclus les biens affectés à usage professionnel, commercial, industriel, agricole ...), pendant un délai de 5 ans, à compter de l'acte ou de l'achèvement des constructions (engagement pris dans l'acte d'acquisition),
5. pour un terrain nu, l'acquéreur doit prendre dans l'acte l'engagement d'édifier une maison à usage d'habitation dans un délai de 5 ans ou 8 ans si le terrain dépend d'un lotissement n'ayant pas encore obtenu la conformité (une déclaration de construction nouvelle doit être déposée aux services fiscaux dans les 3 mois de l'achèvement des constructions),
6. le terrain d'assiette de la maison doit être limité à 10 ares (si le terrain est supérieur une ventilation de la valeur du terrain, de la maison et du surplus de terrain doit être faite dans l'acte, la valeur du surplus étant soumise au taux de droit commun),
7. déclaration expresse de l'acquéreur (sur l'honneur) dans l'acte qu'il s'agit pour lui directement ou indirectement (au travers d'une société civile immobilière ou d'une

société d'attribution), de la première¹¹⁹ acquisition d'un immeuble hors indivision successorale (en NC et ailleurs). Un état sur transcription délivré depuis moins de trois mois par le bureau des hypothèques de Nouméa, du chef de l'acquéreur, sera annexé à l'acte de vente.

La fausse déclaration et/ou le non respect d'un engagement pris dans l'acte entraînent l'exigibilité de sommes représentant au minimum 4% du prix (voir à ce sujet infra l'annexe sur les Questions – Réponses).

ACQUISITION PAR DES NON PRIMO-ACCÉDANTS DE LA MAISON

Droit d'enregistrement (4%)	1.600.000 F CFP
Centimes additionnels (2% province et 2% commune)	1.600.000 F CFP
Taxe hypothécaire (0,30%)	120.000 F CFP
Timbres (90 F CFP/150 pages recto)	13.500 F CFP
Annexes (7.000 F CFP x 7 annexes)	49.000 F CFP
Salaire du conservateur (transcription et inscription)	45.428 F CFP
Emoluments du notaire (vente) + TSS	472.329 F CFP
Emoluments du notaire (prêt) + TSS	314.886 F CFP
Emoluments du notaire (formalités) + TSS	50.000 F CFP (en moyenne)
Débours	Mémoire
Total	4.265.143 F CFP

Soit environ 10,7 % du prix de vente.

ACQUISITION PAR DES PRIMO-ACCÉDANTS DE PARTS DE SCI

Droit d'enregistrement (4%)	1.600.000 F CFP
Centimes additionnels (2% province et 2% commune)	1.600.000 F CFP
Taxe hypothécaire	0
Timbres (90 F CFP/150 pages recto)	13.500 F CFP
Annexes (7.000 F CFP x 7 annexes)	49.000 F CFP
Salaire du conservateur (inscription)	16.000 F CFP
Emoluments du notaire (vente) + TSS	236.164,5 F CFP
Emoluments du notaire (prêt et caution) + TSS	393.607,5 F CFP
Emoluments du notaire (formalités) + TSS	50.000 F CFP (en moyenne)
Débours	60.000 FCFP
Total	4.018.272 F CFP

Soit environ 10% du prix de vente.

¹¹⁹ Ainsi le fait de posséder une seule part dans une SCI remet en cause le bénéfice du régime. La seule exception est l'indivision successorale. Dans ces conditions, le titulaire d'un droit démembré (usufruit ou nue-propriété) ou même d'un droit viager au logement sera exclu du régime du primo accédant.

ACQUISITION PAR DES NON PRIMO-ACCÉDANTS DE PARTS DE SCI

Le régime du primo accédant ne bénéficiant pas aux acquisitions de parts de SCI, les frais sont les mêmes que pour un non primo accédant.

Toutefois, il reste toujours intéressant fiscalement d'acheter des parts de SCI s'il existe un passif social, les droits de mutation s'appliquant sur la valeur des parts cédées et non sur la valeur du bien immobilier détenu par la SCI.

* * *

Il est à noter que les frais sont proportionnellement plus importants pour des petits prix (les débours et les émoluments de formalités sont fixes et les émoluments proportionnels et le salaire du conservateur sont dégressifs).

On a vu supra dans les développements concernant les centimes additionnels que les frais peuvent varier de plus de 2 % en fonction du lieu de situation des biens (province et commune).

Renseignez-vous auprès de votre notaire pour déterminer les frais applicables à votre situation.

ANNEXE 4

QUESTIONS – REPONSES

Ces questions et réponses sont celles qui ont été évoquées lors de la réunion des notaires avec les services fiscaux le 13 mars 2007. Elles ne peuvent en aucune façon être considérées comme des réponses définitives à ces questions et ne sauraient engager la responsabilité de l'auteur.

Il s'agit d'une retranscription, la plus fidèle possible, de réponses généralement orales. La Direction des Services Fiscaux de la Nouvelle-Calédonie n'est donc pas non plus engagée en ce qui concerne leur teneur : il est ainsi conseillé de se rapprocher de celle-ci avant toute opération.

Un acte qui a deux dates de signature, une avant et une après la réforme, est soumis à quelle fiscalité ?

L'acte devenant parfait lorsque les deux parties (ex : vendeur et acquéreur) ont donné leur consentement (signature), la fiscalité applicable est donc celle au jour de la deuxième signature. Nous rappelons que la signature indiquée par le notaire dans son acte vaut date certaine, ce qui n'est pas le cas des actes sous-seing privé qui acquièrent date certaine lors de leur présentation à l'enregistrement.

Les engagements fiscaux (notamment ceux de conservation des biens pendant X années) pris en application du régime fiscal avant la réforme sont-ils, en cas de non-respect, rappelés suivant les taux antérieurs ou les nouveaux taux ?

La législation applicable est celle en vigueur à la date de l'engagement.

Le non respect des engagements pris avant la réforme est donc soumis à l'ancien taux pour le droit complémentaire ainsi exigible (ex : art 303-306 pour la 1^{ère} mutation d'appartements neufs dans un immeuble collectif).

Toutefois, les nouvelles dispositions favorables concernant le droit supplémentaire et les pénalités sont d'application immédiate.

Les baux commerciaux d'immeuble nu, conclus avant la réforme, soumis au droit proportionnel au taux de 1%¹²⁰ payable lors de chaque période triennale sont-ils toujours dus compte tenu du fait que les baux commerciaux sont à présent soumis au droit fixe (depuis la réforme) ?

Le droit proportionnel est toujours exigible pour les baux commerciaux antérieurs à la réforme. En pratique, il suffit si cela est possible de résilier amiablement le bail, entre bailleur et preneur, et d'en conclure un nouveau qui sera soumis au droit fixe de 7.000 F CFP à l'exclusion de tout droit proportionnel.

¹²⁰ Ancien article R 333 du code des impôts.

Les baux emphytéotiques ou à construction de plus de 18 ans mais de moins de 20 sont-ils soumis au droit proportionnel de 4% sur une base de 20 fois le loyer et charges annuelles ?

D'après les services fiscaux, il semble que cette base de 20 fois soit une base forfaitaire même s'il le bail est conclu pour une durée inférieure à 20 années.

Les compromis (de vente) sous conditions suspensives sont-ils à présent soumis à la formalité obligatoire de l'enregistrement au droit fixe de 7.000 F CFP (cf : art Lp 250 et 268) ?

Les services fiscaux indiquent¹²¹ malgré la lettre du texte issu de la réforme (art Lp 250) que la situation reste inchangée et qu'il n'est pas obligatoire de présenter la convention sous conditions suspensives (sous-seing privé) à la formalité de l'enregistrement. Si l'acte est présenté librement, il sera soumis au droit fixe de 7.000 F CFP.

La cession d'action par bordereau de cession de titres, ainsi que tout transfert par des moyens dématérialisés, est-elle soumise au droit proportionnel de 1% plafonné à 500.000 F CFP ?

Ce droit ne serait pas dû en cas de cession sans l'établissement d'un acte. Les cessions d'actions à défaut d'acte les constatant ne sont pas soumises à la formalité obligatoire (art. Lp252. IV), à l'exception des cessions d'actions des sociétés à prépondérance immobilière (non cotées en bourse) devant faire l'objet d'une déclaration à la recette des impôts dans les 3 mois du transfert.

L'acquisition avec la triple option marchand de biens, lotisseur, promoteur est-elle toujours possible ?

L'acquéreur peut prendre cette triple option dans l'acte d'acquisition.

Le régime de faveur des marchands de biens, lotisseurs et promoteurs a été maintenu, mais simplifié, dans la mesure où la nouvelle législation unifie le délai qui devient le même pour ses professionnels de l'immobilier, soit quatre (4) ans, qu'il s'agisse de l'obligation de revente ou de construction.

La vente entre des professionnels exerçant la même activité n'arrête pas le délai de 4 ans qui court à compter de la 1^{ère} acquisition (le délai du 1^{er} s'impose au second).

Le régime du primo-accédant est-il exclu pour celui qui a un droit réel en dehors de Nouvelle-Calédonie ? Quelles sont les sanctions applicables en cas de fausses déclarations ?

Le régime est mondial. L'acquéreur déjà propriétaire d'un droit réel (pleine propriété, usufruit, nue propriété et même un droit viager au logement...) en Nouvelle-Calédonie ou partout ailleurs dans le monde ne peut prétendre au régime de faveur (sauf indivision successorale¹²²). Pour les biens en dehors du territoire, l'acquéreur fera une déclaration sur l'honneur dans l'acte. En cas de fraude le contrevenant s'expose à de lourdes sanctions (droits éludés soit 3 % majorés de 40% de ces droits éludés et augmenté d'un droit

¹²¹ Le changement de la formulation mentionnée à l'article Lp 250 du code des impôts (« doivent être enregistrés » au lieu de « sont enregistrés ») ne comporte aucune conséquence au regard de la formalité.

¹²² Un héritier unique ne peut pas en bénéficier, dans la mesure où il n'y a pas d'indivision. Contrairement à l'indivision successorale, la donation-partage fait perdre le bénéfice de ce régime

supplémentaire de 1% et de 0,50 % d'intérêt de retard¹²³ par mois sur la base des droits éludés de 3%).

Il est ici précisé que dans l'hypothèse de non respect de l'engagement de construction ou de conservation des biens pendant 5 ans, les mêmes sanctions sont applicables à compter de l'infraction sous réserve de la majoration de 40% qui ne concerne que la fausse déclaration.

Pour le régime du primo-accédant, si le bien immobilier acquis est occupé au jour de la vente, peut-on toutefois bénéficier du régime de faveur si le locataire part dans de brefs délais ?

L'administration fiscale propose une tolérance de 3 mois s'agissant de l'achat d'un bien loué, le bail devant être annexé à l'acte de vente.

Pour le régime du primo-accédant, si le bien immobilier acquis est à usage mixte (par exemple à usage d'habitation et professionnel), est il possible de bénéficier du régime de faveur pour la partie à usage d'habitation ?

Par tolérance, une ventilation pourra être faite dans l'acte de vente par « entité complète » d'habitation (par exemple, étage par étage ...).

Pour le régime du primo-accédant, si un des membres du couple est primo-accédant et l'autre non, est il possible de bénéficier pour partie du régime de faveur ?

Le régime de faveur bénéficie à chaque personne physique qui en remplit les conditions. Si un seul bénéficiaire du régime, il pourra sur sa quote-part acquise (par exemple sur la moitié de la maison acheter à deux) appliquer le taux de faveur (Art Lp281 II c). Une ventilation sera faite dans l'acte d'acquisition pour les besoins de l'enregistrement.

La limite de dix ares de terrain pour le bénéfice du régime de faveur est-elle doublée en cas d'acquisition par deux personnes ?

Si les acquéreurs vivent ensemble, ils ne pourront bénéficier que de dix ares de terrains pour le surplus le taux de droit commun s'applique.

Si les deux acquéreurs achètent chacun une propriété divisée et en font respectivement leur habitation principale, ils bénéficieront chacun de dix ares.

Si les deux acquéreurs achètent ensemble un terrain de 20 ares pour y construire deux maisons réservées à leur habitat principal pour chacun, cette hypothèse n'est pas tranchée.

Pour la cession de parts d'une société à prépondérance immobilière détenant des biens dans plusieurs communes, qu'en est-il des centimes additionnels communaux applicables ?

Il convient d'évaluer chaque immeuble dans l'acte et lui appliquer les centimes additionnels du lieu de situation de l'immeuble.

¹²³ 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 de la notification de redressement (art. 1052 à 1054 1°).

Pour les sociétés exerçant l'activité de promoteur et/ou lotisseur/marchand de biens, elles n'ont souvent que des biens immobiliers en stock (comptablement) et non en immobilisation. La définition de la société à prépondérance immobilière ne parle que de la notion d'actif. Que doit-on entendre par la notion d'actif ?

Pour l'application de l'article Lp 303° du code des impôts, il convient de prendre en considération, notamment, l'actif circulant (immeubles détenus en stock), dans la mesure où il en sera tenu compte pour la valorisation des droits sociaux cédés¹²⁴.

¹²⁴ Courrier des Services Fiscaux n°CS07-3620-428/SCE en date du 19 avril 2007

ANNEXE 5

LEXIQUE DES TERMES JURIDIQUES ET FISCAUX

Abattement : Réduction effectuée sur la matière imposable avant application de l'impôt.

Acte authentique : Se dit par opposition à l'acte sous-seing privé, de l'acte qui, étant reçu par un officier public (ex : notaire, maire...) compétent, selon les formalités requises, fait foi par lui-même jusqu'à inscription de faux et dont les copies exécutoires sont susceptibles d'exécution forcée.

Acte notarié : se dit de l'acte authentique reçu par un notaire.

Acte sous-seing privé : Acte écrit établi par les parties elles-mêmes sous leur seule signature (seing privé) sans l'intervention d'un officier public qui est doté d'une force probante inférieure à celle de l'acte authentique et qui n'acquiert qu'à certaines conditions date certaine (notamment l'enregistrement, C.Civ, art 1341).

Adjudication : Déclaration par laquelle le juge ou un officier public, qui procède à la mise aux enchères d'un bien meuble ou immeuble attribue ce bien à celui qui porte l'enchère la plus élevée.

Apport partiel d'actif : Opération par laquelle une société fait apport à une autre, déjà existante ou nouvellement constituée, d'une partie de ses éléments d'actifs et reçoit en contrepartie, des titres émis par la société bénéficiaire de ces apports.

Apport purs et simples (APS) : Ces apports confèrent à l'apporteur, en échange de sa mise, de simples droits sociaux (parts sociales ou actions) exposés à tous les risques de l'entreprise et notamment à la perte éventuelle de cette mise.

Apport à titre onéreux (ATO) : Ces apports sont rémunérés par un équivalent ferme et actuel, définitivement acquis à l'apporteur et par conséquent soustrait aux risques sociaux (par exemple : espèces, obligations, prise en charge par la société d'un passif incomptant à l'apporteur). Dans ce cas, l'associé ne fait pas une véritable mise sociale ; son apport prend le caractère d'une vente faite à la société.

Bail à construction : Le bail à construction est un bail de longue durée (18 à 99 ans), conférant un droit réel immobilier (faculté de céder, d'hypothéquer ...), par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Bail emphytéotique : Louage d'immeuble de longue durée (18 à 99 ans) et conférant au preneur un droit réel appelé emphytéose (faculté de céder, d'hypothéquer ...). Le preneur à l'usage et la jouissance du bien, moyennant le paiement d'une redevance annuelle modique forfaitaire (le *Canon*) et la réalisation d'améliorations / prestations convenues.

Bien immeuble : Tout bien auquel la loi reconnaît un caractère immobilier en raison de sa nature (bien qui ne peut être déplacé : le sol et ce qui s'y incorpore), de sa destination, de l'objet auquel il s'applique.

Bien meuble : Tout bien qui n'est pas immeuble qu'il soit mobilier par nature (toute chose matérielle qui peut être déplacée) ou par détermination de la loi (biens incorporels : créances, parts sociales, actions, fonds de commerce ...).

Centimes additionnels : Centième des impôts directs perçus en plus de ceux-ci au profit des départements/provinces et communes dans l'ancien système de fiscalité local français.

Cheptels : Capital d'exploitation d'une ferme représenté par les instruments de travail (cheptel mort) et par le bétail (cheptel vif).

Compte courant d'associé : Prêt consenti à la société par l'associé qui peut en demander le remboursement à tout moment (mode de financement de la société).

Conservateur des hypothèques : Fonctionnaire public chargé du service de la publicité foncière.

Corporel : Tangible, palpable ; qui a une existence concrète ; qui donne prise à la possession (ex : maison, véhicule) par opposition à incorporel.

Crédit-bail : Technique contractuelle moderne de crédit à moyen terme, par laquelle une entreprise dite de crédit-bail acquiert, sur la demande d'un client, la propriété de biens d'équipement mobiliers ou immobiliers à usage professionnel, en vue de les donner en location à ce client pour une durée déterminée et en contrepartie de redevances ou loyers. A l'issue de la période fixée, le locataire jouit d'une option. Il peut : soit restituer le bien à la société financière, soit demander le renouvellement du contrat, soit acquérir le bien pour un prix qui tient compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

Débours : Sommes dépensées pour le compte d'autrui à titre d'avance.

Déclaration de command : Acte par lequel l'acquéreur en titre (adjudicataire ou acheteur dans une vente amiable si celle-ci le prévoit) révèle, dans les formes et délais requis (au greffe ou devant notaire) l'identité du véritable acquéreur.

Délégation : Acte par lequel le débiteur (ou délégué) donne au créancier (ou délégitaire) un nouveau débiteur (ou délégué) qui s'engage, soit concurremment soit en remplacement de lui.

Donation-partage : Modalité de partage d'ascendant dans laquelle l'ascendant fait donation de ses biens présents et les partage par anticipation entre ses descendants, héritiers présomptifs.

Droits de mutation : Impôt perçu à la recette des impôts sur certains actes ou mutations verbales, à titre onéreux ou à titre gratuit, de propriété ou de jouissance, limitativement énumérés par la loi.

Droit fixe : Droit d'enregistrement perçu sur certains actes qui dépend uniquement de la nature de l'acte et non de la valeur des biens qui en font l'objet.

Droits immobiliers : Droit qui se rapporte à un immeuble.

Droit personnel : Relatif à un droit de créance, à une obligation ; caractérise le droit pour le créancier d'exiger du débiteur l'exécution de son engagement (ex : le prêteur à un droit personnel à l'encontre de l'emprunteur).

Droit proportionnel : Droit d'enregistrement qui s'applique essentiellement aux mutations de biens à titre onéreux ou à titre gratuit et aux actes de partage.

Droit réel : Droit qui porte directement sur une chose et procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose (ex : la propriété est le droit réel le plus complet).

Emoluments : Rétribution attribuée par le tarif à un officier ministériel.

Enregistrement/taxe hypothécaire : L'enregistrement est une formalité administrative qui consiste, en général, soit dans l'analyse ou la rédaction sur un registre, soit dans le classement dans une reliure mobile, d'un acte ou d'une déclaration de mutation verbale, et qui a pour effet d'en constater l'existence, d'en certifier la date, et d'en assurer la conservation, et parfois la validité. Cette formalité donne lieu à la perception d'un impôt au profit du trésor, qui est soit un droit d'enregistrement (à la recette des impôts), soit la taxe de publicité foncière/hypothécaire (à la conservation des hypothèques).

Incorporel : Impalpable, immatériel ; se dit, par opposition aux biens corporels, des biens ou valeurs qui échappent à toute appréhension matérielle (ex : créances, valeurs mobilières, parts sociales ...)

Indivision : Situation de plusieurs personnes titulaires en commun d'un droit sur un même bien ou ensemble de biens, sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts.

Inscription (hypothèque) : Formalité de publicité assurant l'opposabilité aux tiers des hypothèques et priviléges spéciaux immobiliers à la conservation des hypothèques portant identification du créancier et du débiteur, indication de la créance garantie, et désignation de l'immeuble grevé et permettant de faire jouer le droit de suite attaché à l'hypothèque ainsi que de fixer le rang des créanciers inscrits.

Liction : Opération ayant pour objet de dénouer une situation d'indivision avec les effets d'un partage ou d'une vente (ex : liction d'un immeuble indivis).

Loi organique : Loi fixant dans le cadre de la constitution les règles relatives aux pouvoirs publics et soumise pour son adoption à une procédure spéciale prévue par l'article 46 de la constitution de 1958.

Mutation conditionnelle des apports : Cette théorie remonte au XIII^{ème} siècle à une époque où l'on enseignait que les sociétés n'avaient pas la personnalité juridique. Selon cette théorie, l'apport en société n'est pas translatif de propriété ce qui explique que les droits de mutation ne soient pas exigibles. Il faut attendre la dissolution de la société pour savoir s'il y aura ou non transfert de propriété. Deux hypothèses sont envisageables :

- ou l'associé (ou l'un de ses héritiers) reprend le bien qu'il a apporté et dont il est censé n'avoir jamais perdu la propriété ; aucun droit, faute de mutation, ne peut dès lors être perçu ;
- ou le bien est attribué à un associé autre que l'apporteur ; dans ce cas, il y a mutation de propriété et les droits deviennent exigibles ; d'où la formule que l'apport constitue une mutation sous la condition suspensive que le bien soit attribué, au moment du partage à une personne autre que l'apporteur ; l'attribution à une tierce personne réalise la condition qui jusque-là était suspensive ; les droits de mutation sont perçus sur la valeur du bien au jour du partage et selon les taux applicables à cette date.
- la théorie de la mutation conditionnelle ne s'applique pas lorsque l'apport a été soumis à un droit de mutation ; tel est le cas des apports d'immeubles et de fonds de commerce effectués par une personne physique au profit d'une société relevant de l'IS ; on sait que ces apports ont été soumis aux droits de mutation sauf si un engagement de conservation des titres pendant 3 ans a été pris. A la dissolution de la société, si un des biens de cette nature est attribué à un associé, c'est le droit de partage de 1% qui s'applique sans distinguer selon que le bénéficiaire est l'apporteur lui-même ou un autre associé.

Mutation/transmission à titre gratuit : Transfert d'un droit (surtout d'un droit réel) d'une personne à une autre sans contrepartie.

Mutation/transmission à titre onéreux : Transfert d'un droit (surtout d'un droit réel) d'une personne à une autre moyennant une contrepartie (paiement d'un prix).

Notaire : Officier public qui a pour fonction de recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner un caractère authentique, d'en assurer la date, d'en conserver le dépôt et d'en délivrer des copies exécutoires et des expéditions.

Partage (fiche technique du service de la fiscalité immobilière n°4/98) : Pour qu'il y ait partage, il est nécessaire qu'il existe une indivision c'est-à-dire un droit de propriété bénéficiant à plusieurs personnes sur une même chose et qui n'appartient à chacune d'elles que pour une quotité ou une quote-part, sans se préoccuper de l'origine de l'indivision. Le partage doit mettre fin à l'indivision en substituant au profit des copartageants un droit

divis exclusif en son lot à un droit indivis sur la masse. Il convient de préciser qu'il n'y a pas d'indivision entre le propriétaire du sol et de celui de la superficie (du dessus), entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, chacun d'eux possédant sur le bien, objet du démembrement, un droit privatif.

Personne morale : Sujet de droits autre qu'une personne physique. C'est un groupement de personnes, physiques ou morales, auquel le droit positif reconnaît la possibilité d'être titulaire de droits et d'obligations.

Personne physique : Personne humaine prise comme sujet de droit (par opposition à la personne morale).

Plus-value : Différence entre un prix de cession (ou une valeur d'apport) et un prix d'acquisition (ou un prix de revient ou une valeur nette comptable).

Procuration : Ecrit qui constate le mandat et qui remis au mandataire, permet à celui-ci de justifier de son pouvoir.

Quittance : Titre juridique, établi suivant les modes de preuve du droit commun, par lequel le créancier prend acte de l'extinction des obligations de somme d'argent de son débiteur.

Radiation : Suppression, au moyen d'une formalité appropriée, de l'inscription d'une personne, d'un droit ou d'une affaire sur un registre public : registre du commerce et des sociétés, registre de publicité foncière.

Réduction de droits : Atténuation d'une imposition, prévue par la loi pour une raison quelconque, le plus souvent d'ordre social ou économique (par exemple : réduction à raisons des charges de famille).

Remembrement : Opération d'aménagement foncier consistant à modifier le nombre et/ou la configuration des parcelles de propriété situées à l'intérieur d'un périmètre déterminé pour en faciliter une utilisation rationnelle.

Rente : Redevance due annuellement par une personne appelée débirentier à une personne appelée crédirentier.

Salaire du conservateur des hypothèques¹²⁵ : Sommes perçues lors de la publication au bureau des hypothèques des actes ou conventions portant transfert ou constitution des droits réels immobiliers. Il s'agit :

- des salaires de publication exigibles lors de l'accomplissement de la formalité d'enregistrement et de publicité foncière (cas des ventes d'immeubles) ou de la formalité civile de publicité foncière (cas notamment des attestations notariées de propriété après décès),
- des salaires d'inscription dus essentiellement sur la formalité d'inscription d'hypothèques,
- des salaires des mentions (radiation des inscriptions d'hypothèques, déclarations de cessions d'antériorité, subrogation).

Société à prépondérance immobilière (art. Lp 303) : Est à prépondérance immobilière la personne morale non cotée en bourse dont l'actif¹²⁶ est ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, constitué pour plus de 50% de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits immobiliers situés en Nouvelle-Calédonie ou de participations dans des personnes morales non cotées en bourse elles-mêmes à

¹²⁵ Arrêté n°657 du 20 mai 1950 fixant les salaires dus au conservateur des hypothèques à raison de l'accomplissement des formalités hypothécaires et CGI, art 294 et s.

¹²⁶ Pour l'application de l'article Lp 303 3° du code des impôts, il convient de prendre en considération, notamment, l'actif circulant (immeubles détenus en stock), dans la mesure où il en sera tenu compte pour la valorisation des droits sociaux cédés (Courrier des Services Fiscaux n°CS07-3620-428/SCE en date du 19 avril 2007).

prépondérance immobilière. Toutefois, les organismes et sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux, au sens l'article Lp 285¹²⁷, ne sont pas considérés comme des personnes morales à prépondérance immobilière.

En conséquence, même si au jour de la cession, la personne morale concernée n'est pas à prépondérance immobilière, il conviendra de s'assurer qu'elle ne l'a pas été à un moment quelconque au cours de l'année précédent la cession. Pour l'appréciation du pourcentage de 50%, les éléments d'actif doivent être estimés à leur valeur vénale.

Société d'attribution/société immobilière de copropriété (au sens de l'article 306) : Société quelle que soit sa forme juridique, qui a, en fait, pour unique objet, soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ainsi divisés, soit la location pour le compte d'un ou plusieurs membres de la société de tout ou partie des immeubles appartenant à chacun de ces membres.

Soulte : Somme que doit verser un copartageant ou un échangiste aux autres, lorsqu'il reçoit dans son lot plus que les autres, afin de rétablir l'égalité entre eux.

Subrogation : Remplacement d'une personne ou d'une chose par une autre. Modalité conventionnelle ou légale du paiement qui permet au tiers payeur d'exercer à son profit les droits du créancier payé par lui (C.Civ, art 1249).

Timbre : Désigne à la fois le droit à acquitter sur certains écrits et le mode de paiement de ce droit.

Tontine¹²⁸ (aussi appelée "Clause d'accroissement" ou "Pacte tontinier") : Convention intervenant entre plusieurs personnes mettant des biens ou des capitaux en commun avec cette particularité que les sommes versées, leurs produits ou les biens meubles ou immeubles qui auront été achetés à l'aide du capital ainsi constitué appartiendront au dernier survivant. C'est notamment le moyen trouvé par la pratique pour permettre au survivant d'un couple vivant maritalement d'acquérir la part de son conjoint et de conserver leur logement commun. Les biens qui faisaient l'objet de la tontine se trouvent ainsi transférés au bénéficiaire de la clause d'accroissement sans qu'ils aient à transiter par la masse successorale que se partagent les héritiers du défunt.

Transcription : Nom donné, en matière de publicité foncière, à la formalité de publicité consistant dans le dépôt au bureau de la conservation des hypothèques, en vue de leur copie sur le registre des transcriptions, de la plupart des actes relatifs à la situation juridique des immeubles (actes translatifs, déclaratifs, ou modificatifs de propriété ou de droits réels immobiliers).

Valeur vénale : Concept essentiellement économique, à savoir le prix que le jeu normal de l'offre et de la demande permettrait de retirer, à un moment donné, de la vente d'un bien, abstraction faite de la valeur de convenance que ce bien pourrait avoir pour tel ou tel amateur.

¹²⁷ L'opérateur institutionnel doit prendre dans sa demande d'agrément, l'engagement d'affecter de façon exclusive les opérations à l'habitat social, dans les conditions fixées par les réglementations provinciales et s'engager au bon déroulement de l'opération d'aide fiscale portée par la structure juridique.

¹²⁸ Notons qu'au plan des principes juridiques, une clause dite d'accroissement ou pacte tontinier, confère à chacun des acquéreurs la propriété de l'immeuble tout entier à partir du jour de son acquisition sous condition du pré-décès du cocontractant. La signature d'une clause d'accroissement ne crée pas une indivision, de sorte que l'une ou l'autre des parties au contrat ne peut jamais provoquer unilatéralement le partage. Voir à ce sujet l'arrêt rendu par la Cour de Versailles le 25 septembre 2003 (1^{ère} Ch., 1^{ère} sect., BICC du 1^{er} avril 2004, n°536). Cet arrêt précise que tant que la condition du pré-décès de l'un des acquéreurs ne s'est pas réalisée, les tontiniers ont sur le bien des droits concurrents, notamment celui d'en jouir indivisément et que, en l'absence d'indivision, l'un des acquéreurs ne peut prétendre se prévaloir des règles régissant les indivisions de droit commun, notamment les dispositions de l'article 815-9 du Code civil relatives à l'indemnisation en cas d'utilisation privative de la chose indivise par l'un des coindivisiaires.

Zone des (cinquante) pas géométrique : Dans les départements/territoires d'outre-mer, zone littorale d'une largeur de 81,20 mètres calculée à partir de la limite du rivage, relevant du domaine public maritime et soumis à un statut domanial particulier.