



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

7 A-2-06

N°165 du 12 OCTOBRE 2006

DROITS D'ENREGISTREMENT – TAXE DE PUBLICITE FONCIERE – EXONERATIONS EN FAVEUR DE LA REDACTION ET DE L'INSCRIPTION DES AVENANTS PREVUS PAR L'ARTICLE 59 DE L'ORDONNANCE N°2006-346 DU 23 MARS 2006 TRANSFORMANT LES HYPOTHEQUES CONVENTIONNELLES INSCRITES AVANT L'ENTREE EN VIGUEUR DE L'ORDONNANCE EN HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE RECHARGEABLE

NOR : BUD F 0630031 J

Bureau D 2

PRESENTATION

Le projet de loi de finances pour 2007 adopté en conseil des Ministre du 27 septembre 2006 prévoit en son article 4 une exonération temporaire de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière en faveur de la conclusion et des inscriptions d'avenants prévus par l'article 59 de l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006.

La présente instruction présente ces mesures.

•

- 1 -

12 octobre 2006

3 507165 P - C.P. n°817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

DGI - Bureau L 3, 64-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Directeur de publication : Bruno PARENT

Responsable de rédaction : Brice Cantin

Impression : S.D.N.C.

82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

INTRODUCTION

L'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés (publiée au JO du 24 mars 2006) introduit dans le nouvel article 2422 du code civil l'hypothèque conventionnelle rechargeable, qui permet au constituant de l'hypothèque d'affecter son hypothèque à la garantie d'autres créances dans la limite de la somme déterminée dans l'acte constitutif. La convention de rechargement est publiée sous forme de mention en marge de l'inscription initiale.

L'article 59 de cette ordonnance permet la transformation en hypothèque rechargeable d'une hypothèque inscrite antérieurement à la date de publication de l'ordonnance, par la rédaction d'un avenant prévoyant que l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créances dans les conditions de l'article 2422 du code civil. L'avenant est publié dans les formes prévues à l'article 2428 du même code, c'est à dire qu'il fait l'objet d'une inscription à la conservation des hypothèques par le dépôt d'un bordereau.

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette mesure, l'article 4 du projet de loi de finances pour 2007 adopté en conseil des ministres du 27 septembre 2006 prévoit d'exonérer à compter de cette date la rédaction des avenants par les notaires de tout droit fixe d'enregistrement et de taxe de publicité foncière l'inscription du bordereau contenant cet avenant.

La présente instruction a pour objet de commenter ces mesures et de permettre leur mise en œuvre immédiate.

A. REGIME JURIDIQUE DES AVENANTS

L'article 59 de l'ordonnance n°2006-746 du 23 mars 2006 dispose que « les dispositions de l'article 2422 du code civil peuvent s'appliquer à la dernière hypothèque inscrite antérieurement à la date de publication de l'ordonnance, dès lors qu'un avenant prévoit que l'hypothèque peut être affectée à la garantie d'autres créances, dans les conditions de l'article 2422 du code civil et publié dans les conditions prévues par l'article 2428 de ce code ».

Ainsi, seuls peuvent être rédigés les avenants portant sur les hypothèques qui satisfont les conditions suivantes :

- il doit s'agir d'une hypothèque conventionnelle (l'emploi du terme « avenant » suppose en effet la rédaction d'une convention hypothécaire à l'origine) ;
- l'hypothèque doit avoir été inscrite avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance, soit avant le 25 mars 2006 ;
- l'hypothèque doit être la dernière hypothèque inscrite antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

L'avenant signé entre le créancier hypothécaire et le propriétaire de l'immeuble grevé par l'hypothèque, confère à ce dernier la qualité de « constituant » de l'hypothèque rechargeable au sens de l'article 2422 du code civil ; il peut alors l'affecter à la garantie d'autre créances dans la limite de la somme rechargeable mentionnée dans l'avenant.

REGIME FISCAL

1. Ancien dispositif

a. Droits d'enregistrement

Les avenants qui satisfont les conditions prévues au A, rédigés par les notaires ou déposés au rang de leurs minutes, sont des « actes relatifs aux hypothèques » au sens de l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts. A ce titre, ils sont dispensés de la formalité de l'enregistrement (art. 637 du Code général des impôts).

Les droits d'enregistrement dus sont payés sur état (Code général des impôts, ann. III, articles 245, 263 et 384 bis A).

A défaut de disposition expresse contraire, ils donnent lieu à la perception du droit fixe des actes inconnus prévu par l'article 680 du Code général des impôts (125 €).

b. Taxe de publicité foncière

En application des dispositions de l'article 59 de l'ordonnance déjà citée et de l'article 2428 du code civil, l'inscription des avenants au fichier immobilier est opérée sur le dépôt de bordereaux satisfaisant les conditions de forme prévues par décret.

L'inscription d'un avenant donne lieu à la perception de la taxe de publicité foncière (Code général des impôts, art. 844) au taux de 0,60 %¹. La taxe est liquidée sur le montant de la somme rechargeable stipulée dans l'avenant, somme sur laquelle sont garanties les conventions de rechargement à venir.

2. Nouveau dispositif

a. Mise en place d'une exonération temporaire de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière

L'article 4 du projet de loi de finances pour 2007 exonère du droit fixe d'enregistrement de 125 € et de la taxe de publicité foncière de 0,60% la conclusion et l'inscription sous forme de bordereau des avenants prévus à l'article 59 de l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006.

b. conditions d'application

Pour être exonérés, les avenants précités doivent satisfaire les conditions suivantes :

- être conclus par une personne physique et porter sur une hypothèque inscrite en garantie d'une obligation qu'elle a elle-même contractée. Cette condition tenant à la qualité du propriétaire de l'immeuble grevé par l'inscription est appréciée lors de la rédaction de l'avenant.
- être inscrits avant le 1^{er} janvier 2009.

B. ENTREE EN VIGUEUR

L'exonération temporaire du droit fixe d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière s'applique aux actes notariés dressés à compter du 27 septembre 2006.

Le Ministre délégué au Budget
et à la Réforme de l'Etat

Jean-François Copé

¹ Auxquels s'ajoutent la taxe additionnelle perçue au profit du budget de l'Etat au taux de 0,1 % (art. 95 de la loi de finances rectificative pour 2004) et les frais d'assiette et de recouvrement (Code général des impôts, art. 1647, V, a).