

Regards sur les mutations immobilières et leur fiscalité indirecte

**Ou autrement dit la fiscalité indirecte de la circulation des
biens immobiliers (sauf par voie successorale)**

MUTATION IMMOBILIERE

- La mutation est le terme qui désigne un **changement dans la propriété d'un bien immobilier**
- **= Changement de propriétaire ou transfert de la propriété**
 - à titre onéreux ou gratuit
 - volontaire ou automatique
- -> Délimitation pour le besoin des présentes (à **certains actes de mutation immobilières nommés** à voir supra)
- **= Mouvement de valeur**

La mutation immobilière un fait juridique

= MOUVEMENT DE LA VALEUR À LA BASE D'UNE IMPOSITION

→ imposition indirecte = Droits d'enregistrement*

→ imposition directe - imposition du revenu = en particulier celle de la plus-value générée par l'opération

*droits d'enregistrement, droits de donations, droits de succession,

LE PRINCIPE DE L'ENREGISTREMENT

- Une formalité
- But et utilité de l'enregistrement

ORIGINE DE L'ENREGISTREMENT DES MOUVEMENTS DE VALEUR

- Ancien régime français -
- Révolution 1789
- **La loi fondamentale du 22 frimaire an VII** (12 décembre 1798) forme toujours, nonobstant de nombreuses modifications, la charte de nos droits d'enregistrement.

connus inutiles.

V. Le ministre des finances est particulièrement chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera imprimé au Bulletin des lois.

Pour expédition conforme, signé L. M. REVELLIÈRE-LÉVEAUX, président; par le Directoire exécutif, le secrétaire général, LAGARDE.

(N.° 2224.) *Loi sur l'enregistrement.*

Du 22 Frimaire.

LE CONSEIL DES ANCIENS, adoptant les motifs de la déclaration d'urgence qui précède la résolution ci-après, approuve l'acte d'urgence.

Suit la teneur de la Déclaration d'urgence et de la Résolution du 27 Brumaire :

Le Conseil des Cinq-cents, après avoir entendu sa commission des finances; considérant qu'il est nécessaire de simplifier les droits d'enregistrement, d'en régler les taux et quotités dans de justes proportions, d'étendre cette contribution à toutes les mutations qui en sont susceptibles, pour améliorer les revenus publics, et de prendre, sans délai, des mesures propres à en assurer la perception,

Déclare qu'il y a urgence.

Le Conseil, après avoir déclaré l'urgence, prend la résolution suivante :

TITRE PREMIER.

De l'enregistrement, des droits et de leur application.

ART. I.° Les droits d'enregistrement seront perçus

LES PRINCIPALES REGLEMENTATIONS

- **Loi sur l'enregistrement du 12 décembre 1798** (délai et lieu d'enregistrement, obligation et contribution au paiement, dépôt tardif) (« Loi frimaire »),
- Loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers
- Loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché (droit de transcription)
- **Loi du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste perception des droits d'enregistrement de succession**
- Loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction
- Loi du 13 juin 1984 portant révision de certaines dispositions législatives régissant la perception des droits d'enregistrement, de succession et de timbre
- **Loi du 21 décembre 2001 portant réforme de certaines dispositions en matières d'impôts directes et indirectes (Imposition des cess9in de parts à titre onéreux dans les sociétés de personnes dont le patrimoine comprend un immeuble)**
- **Loi du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation (« Loi du 30 juillet 2002 Crédit d'impôt »)**
- **Loi du 22 octobre 2008 Pacte logement portant promotion de l'habitat et création du pacte logement avec les communes**
- **Loi du 19 décembre 2008 portant révision du régime applicable à certains actes de sociétés en manière de droits de d'enregistrement (enregistrement d'acte de sociétés)**
- **Loi du 26 mars 2014 visant l'adaptation de certaines dispositions en matière d'impôts indirects (valorisation de l'usufruit et droit d'habitation)**
- **Loi du 19 décembre 2020 (budget- augmentation des droit en cas d'apport d'immeubles)**

LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Art. 1 de la loi du 22 frimaire An VII

Les droits d'enregistrement seront perçus d'après les bases et suivant les règles déterminées par la présente.

Art 2. Loi du 22 frimaire An VII

Les droits d'enregistrement sont **fixes ou proportionnels**, suivant la nature des actes et mutations qui y sont assujettis

Le droit fixe

Il est perçu sur tous les actes qui ne contiennent pas un mouvement de valeurs.

Sont assujettis au droit fixe bien qu'il y ait un mouvement de valeur

- Brevet d'invention
- **Déclaration de command faite dans le délai**
- **Résolution d'acte dans les 24 heures**
- **Mutation de biens déclenchant l'exigibilité effective de la TVA**

12 EUR / 75 EUR

Le droit proportionnel

Le droit proportionnel frappe les actes et conventions opérant un mouvement de valeurs.

→ Tarif annexé à la loi du 7 août 1920

→ Le droit proportionnel est assis sur les valeurs

Le droit proportionnel ne frappe que les actes nommément désignés dans tarif

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMEES EN MATIERE DE MUTATIONS

Mutation portant sur la propriété immobilière – droits réels

- Vente
- Adjudication
- Licitacion
- Partage (avec retour ou plus-value)
- Echange (avec retour ou plus-value)
- Constitution ou l'aliénation du droit d'emphytéose
- Constitution ou l'aliénation du droit superficic
- Donation
- Succession

MOUVEMENTS DE VALEUR NE DONNANT PAS LIEU A LA PERCEPTION D'UN DROIT

-> Mouvements de valeur légaux

Voilà quelques exemples

- Accession (art 546, 551, 712 CC)
- Retour au propriétaire (art 555 CC)
- Prescription acquisitive (art 2262 CC)

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMES Une attention pour les actes conditionnels

1. Condition résolutoire (art. 1183 CC)

Immédiatement imposable comme le fait juridique (mutation) existe tant que la condition ne se réalise pas.

La résolution judiciaire ne donne pas lieu à une perception d'un droit d'enregistrement.

Mais il n'y a pas de restitution de art. s droits perçus des actes révoqués ou résolus en justice (954-958, 1183,1184,1654 et 1659 CC)

Autre motifs d'une résolution judiciaire: restitution = possible

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMES

Actes conditionnels

2. Résolution à l'amiable - 2 * droits dus

3. Condition suspensive (1181 CC)

Exigibilité fiscale est suspendu à l'exigibilité de la convention - perception rétroactive = droit aux taux et valeur à l'époque de conclusion du contrat.

4. Dispositions dépendantes (vente et bail p.ex., paiement subrogatoire)

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMEES

Vente et opération assimilée

- Taux ordinaire $5\% + 2/10 = 6\%$ (+ *transcription de 1%*)
+ év. surtaxe communale à Luxembourg et Mamer de 50% des droits d'enregistrement sauf pour les immeubles destinés à du logement ;
- Taux réduit : bon marché, vente sur faillite : $1\% + 2/10 = 1,2\%$
(+ 0,5% transcription)

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMEES

Vente et opération assimilée

- Taux en cas d'achat en vue de la revente 6% 2/10
7,2%(+ transcription de 1%)
 - en cas de revente dans les deux ans : **1,2%**
 - (ou 1,8% si l'immeuble est situé dans la commune de Luxembourg ou Mamer)
 - en cas de revente dans les quatre ans: **2,4%**
 - (ou 3,6% si l'immeuble est situé dans la commune de Luxembourg ou Mamer).

Déclaration command (faveur fiscale si enregistrement dans les 24 heures)

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMEES

Vente et opération assimilée

Vente avec crédit d'impôt

Conditions :

- personnes physiques
- à titre onéreux (pleine propriété soit en nue-propriété ou en usufruit aboutissant à la réunion de ces deux droits sur la même tête),
- à des fins d'habitation
= **Occupation réelle de l'immeuble** (l'occupation effective et personnelle du logement acquis, endéans un délai de deux ans et pendant une durée de deux ans, sauf les dérogations y prévues) -> Remboursement avec les intérêts légaux

Acte notarié

- engagements prévus à l'article 7 de la loi, notamment celui d'occuper personnellement l'immeuble.
- Vente, adjudication, licitation, partage (*avec retour ou plus-value*), échange (*avec retour ou plus-value*), la constitution ou l'aliénation du droit d'emphytéose, la constitution ou l'aliénation du droit superficiel
- ~~donations ou de successions.~~

VENTE - LA BASE IMPOSABLE = Prix plus charges

1. Le principe de la valeur réelle pour fixer le prix

- La valeur imposable pour l'enregistrement est au minimum la **valeur réelle*** = vénale (déterminable par expertise fiscale)
- Les droits d'enregistrement sont en principe calculés sur le **prix d'achat** du bien immobilier (qui ne peut être inférieur à la valeur vénale de ce bien).

2. Réévaluation par l'AED

L'AED peut cependant – par le biais d'une procédure d'expertise devant le tribunal d'arrondissement à engager dans un délai de **2 ans à compter de l'enregistrement de l'acte**

→ recourir à des valeurs comparables, afin de contester un prix affiché dans l'acte qu'elle juge insuffisant par rapport au marché

Tout frais que l'acquéreur s'oblige à acquitter ou toute prestation à décharge du vendeur est à considérer comme une charge à ajouter au prix

VENTE - LA BASE IMPOSABLE

Exemples de charges

1. Prise en charge de frais qui incombent légalement au vendeur

- Paiement d'une dette du vendeur/hypothèque
- Frais de voirie

2. Obligation de faire assumer par l'acquéreur

- Construction d'un mur
- loger le vendeur /louer à prix réduit
- Réserve de droit personnel au vendeur

3. Réserve de jouissance

= Moins-aliénation ou charge

- droit habitation ou usage exclusif = moins-aliénation
- Réserve d'habitation pdt 2 ans avec indemnisation/loyer = location (non pas une charge) -> imposable
- Réserve de jouissance gratuite = charge

4. Excédent de frais d'adjudication

LES EXCEPTIONS POUR LESQUELLES LA LOI FIXE LA VALEUR

1. mutation de jouissance

baux à rentes perpétuelles ou durée indéterminée = 20* rente ou prix annuel + charges

2. Valeur de l'usufruit, de la nue-propriété et du droit d'habitation

La valeur du droit d'habitation respectivement du droit d'usage est toujours fixée à 60% de la valeur de l'usufruit. Dans la mesure où la loi ne fixe que la part respective de l'usufruit, du droit d'habitation et du droit d'usage dans la valeur totale de l'immeuble en pleine propriété (AED Circulaire n°767 du 7 avril 2014)

EVALUATION- USUFRUIT

Evaluation usufruit de la nue-propriété et du droit d'habitation

(loi du 26 mars 2014 et circulaire n° 767 du 7 avril 2014 de l'AED)

âge de l'usufruitier inférieur à 20 ans accomplis :	9/10 de la valeur vénale
âge de l'usufruitier entre 20 ans et 29 ans accomplis :	8/10 de la valeur vénale
âge de l'usufruitier entre 30 ans et 39 ans accomplis :	7/10 de la valeur vénale
âge de l'usufruitier entre 40 ans et 49 ans accomplis :	6/10 de la valeur vénale
âge de l'usufruitier entre 50 ans et 59 ans accomplis :	5/10 de la valeur vénale
âge de l'usufruitier entre 60 ans et 69 ans accomplis :	4/10 de la valeur vénale
âge de l'usufruitier entre 70 ans et 79 ans accomplis :	3/10 de la valeur vénale
âge de l'usufruitier entre 80 ans et 89 ans accomplis :	2/10 de la valeur vénale
âge de l'usufruitier égal ou supérieur à 90 ans accomplis :	1/10 de la valeur vénale

Extrait de la circulaire n°767

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMES PARTAGAE

- La notion d'indivision

- Les droits exigibles

- Droit fixe: Les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié = aux droits des parties
- Droit proportionnel: Les soultes et plus-values de partages de biens meubles et immeubles.

- Théorie de l'actif brut

- Comme la soulte ou la plus-value est imposée comme vente, il est évident que la reprise d'un passif plus important que la part du copartageant dans le passif total, déclenche l'exigibilité d'un droit de Vente.

Liquidation de communauté

Masse active:

• Maison	250.000,-
• Meubles meublants	25.000,-
• Voiture	10.000,-
• Voiture 2	15.000,-

Masse passive :

• Prêt Hyp. BCEE	100.000.-
• Prêt Hyp.BGL	25.000.-

Attribution Epoux A

• Maison	250.000,-
• Meubles meublants	25.000,-
• Voiture	10.000,-
Soulte pour B	-87.500,-
Reprise passif	-125.000.-

Attribution Epoux B

• Voiture	15.000,-
• Soulte pour B	87.500,-
Et reprise de passif pour + 125.000	

Liquidation de communauté

Perception

Masse brute

• Maison	250.000,-
• Meubles meublants	25.000,-
• Voiture	10.000,-
• Voiture 2	15.000,-
	<hr/>
	3000.000,- /2
	150.000,-

Droits des parties

Valeur de l'attribution Epoux A

• Maison	250.000,-
• Meubles meublants	25.000,-
• Voiture	10.000,-

285.000,-

Ses droits

-150.000

Surplus

135.000,-

Valeur de la soulte

Montant versé	87.500,-
Moitié passif (125.000,- /2)	62.500,-

150.000,-

Soulte > surplus => imposition soulte

150.000,- à 6%

(+1 % transcription que sur le montant de 115.000

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMES

Donations

taux de base avec majoration de 1964

- Donation en ligne directe sans dispense de rapport $1,5\% + 2/10 = \mathbf{1,8\%}$
- Donation en ligne directe avec dispense de rapport $2\% + 2/10 = \mathbf{2,4\%}$
- entre époux $4\% + 2/10 = 4,8\%$
- entre partenaires (+3 ans) $4\% + 2/10 = 4,8\%$
- entre frères et sœurs $5\% + 2/10 = 6\%$
- entre oncle et neveu etc $7\% + 2/10 = 8,4\%$
- entre grand-oncle et petit-neveu $8\% + 2/10 = 9,6\%$
- entre étrangers etc $12\% + 2/10 = \mathbf{14,4\%}$
- cert. Catégories $4\% + 2/10 = \mathbf{4,8\%}$

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMES

Donations

Partage d'ascendant

Les père et mère et autres ascendants peuvent faire, entre leurs enfants et descendants, la distribution et le partage de leurs biens

(Article 1075 du Code Civil)

Il ne peut se faire au profit d'un enfant unique (fractionnement par répartition fera défaut)

Droits à percevoir:

L'imposition comme une donation en avancement d'hoirie mais la loi du 7 août 1920 prévoit pour les partages d'ascendant l'affranchissement du droit de transcription.

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMES

Valeur imposable dans le cadre d'une donation

La perception se fait sur **l'actif brut** c'est-à-dire sans distraction des charges (*article 14 et article 15 de la loi du 22 frimaire an VII*)

La valeur vénale brute des biens transmis constitue donc la base imposable.

Les charges au profit du donateur (loger, nourrir et entretenir le donateur sa vie durant ; payer une dette à décharge du donateur **n'ont en principe aucune influence** sur la perception des droits de donation.

Si la charge est égale ou même supérieure à la donation principale, il peut y avoir, selon les circonstances et l'énoncé de l'acte, vente ou donation renversée.

Une donation secondaire est une donation que l'on stipule accessoirement à un contrat principal, soit dans une donation soit un contrat à titre onéreux

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMES

Donation

Partage d'ascendant

- Attributions faites aux copartageants dans les partages d'ascendants prévus par les articles 1075 et 1076 du Code civil, en tant qu'elles ne dépassent pas les parts filiales et viriles des attributaires :
 - • **1,5‰ + 2/10 (1,8‰)**
- Excédents des parts viriles des attributaires dans les partages d'ascendants jusqu'à concurrence de la quotité disponible, dont il serait expressément dispose par préciput et hors part :
 - • **2‰ + 2/10 (2,4‰)**
- Attributions faites dans les partages d'ascendants, soit au-delà du préciput expressément stipulé et de la part filiale calculée sur le restant, soit au-delà de la part virile s'il n'y a pas de stipulation de préciput:
 - • **2,5‰ + 2/10 (3‰)**

LES PRINCIPAUX ACTES NOMMES

Echange – taux

- **Taux ordinaire**

$4\% + 2/10 = 4,80\%$ ou taux réduit $0,25\% + 2/10 = 0,30\%$

- **La base imposable**

Le droit d'échange est perçu sur la valeur d'une des parts lorsqu'il n'y aura aucun retour/soulte.

S'il y a retour, le droit est payé à raison du droit d'échange sur la moindre portion et comme pour vente sur le retour ou la plus-value.

- **Soulte résultant de charges ou soulte des frais**

Dans la fixation de la valeur conventionnelle, il faut tenir compte des charges qui seraient imposées à l'un des échangistes, sous la forme de réserve de jouissance dépassant trois mois ou autrement.

DROITS ET TAXES DUS PAR LES SOCIÉTÉ

- **Droit fixe sauf exception**

D'après la loi du 19 décembre 2008, les actes de sociétés donnent lieu à la **perception d'un droit fixe (75 euros)**.

- **Apport d'immeuble**

- **l'apport pur et simple** d'un immeuble est soumis au droit d'enregistrement de $2\% + 2/10 = 2,4\%$ et au droit de transcription de 1%
- **l'apport à titre onéreux** d'un immeuble est soumis au droit d'enregistrement de $5\% + 2/10 = 6\%$ et au droit de transcription de 1% . Il s'agit d'un apport rémunéré par des contre-valeurs soustraites à l'aléa de la société

- **Restructuration**

L'apport à une société civile ou commerciale de biens meubles et immeubles, rémunéré ou non par l'attribution de droits sociaux, ne donne pas ouverture aux droits d'enregistrement dans le cadre d'une opération de restructuration.

DROITS ET TAXES DUS PAR LES SOCIÉTÉ

Cession de parts peut être assimilée à une vente de biens immeubles

La cessions à titre onéreux de parts d'associés dans les sociétés de personnes et les groupements d'intérêt économique, dont le patrimoine comprend des immeubles ou fractions d'immeubles sis au Luxembourg, sont censées avoir pour objet lesdits immeubles ou fractions d'immeubles mêmes, correspondant aux parts cédées

=> assimilées à la vente de biens immeubles pour la perception des droits d'enregistrement.

(Art. 9, 1°, de la loi du 21 décembre 2001)

et la surtaxe communale de la ville de Luxembourg ou Mamer

DROITS ET TAXES DUS PAR LES SOCIÉTÉ

Dissolution de la société (ou liquidation ou réduction de capital)

- L'**attribution** d'un immeuble à **un associé autre que celui qui a apporté est soumise droits de d'enregistrement et de transcription** sur les transmissions à titre onéreux
- Cette présomption de mutation ne s'applique que si l'attribution a lieu **dans les 10 ans** de l'apport
- Ces droits ne sont pas exigibles sur la soulte ou une plus-value, calculée d'après le droit commun, passible du droit de vente

LA JUSTE PERCEPTION DES DROITS

Loi du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession (modifiée)

- Nullité de toute convention ayant pour but de dissimuler une partie du prix
- Preuve par tous les moyens de dissimulation excepté les serments
- Amende = à la somme dissimulée (sans dépasser le 4* droits éludés)
- Attestation dans laquelle l'intermédiaire affirme qu'à sa connaissance le prix ou la soulte indiqués
- Affirmation des parties et lecture par le notaire (art. 6 et 9) non applicable jugements adjudications et licitations publiques d'immeubles, ni aux actes avec s l'Etat – Communes ou établissements publics (art. 10)
- Art.29 Sanctions