

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

Décret n° 2011-263 du 11 mars 2011 fixant les modalités d'application des exonérations de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement lors de l'acquisition d'un bien immobilier en cas d'engagement de production d'un immeuble neuf

NOR : EFIE1103862D

Publics concernés : personnes assujetties à la TVA (particuliers, entreprises, personnes morales de droit public) prenant l'engagement de construire un immeuble neuf ou de terminer un immeuble inachevé dans un délai de quatre ans suivant l'acquisition d'un bien immobilier.

Objet : le décret a pour objet de tirer les conséquences des règles résultant de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 en matière de droits de mutation à titre onéreux applicables aux opérations immobilières, d'assouplir les charges administratives pesant sur les opérateurs en cas d'achèvement d'immeuble et de prévoir les formalités déclaratives, notamment en cas de demande de prorogation d'engagement de construire ou de substitution d'engagements.

Entrée en vigueur : le lendemain de la publication au Journal officiel.

Notice : le décret comprend un assouplissement des charges administratives pesant sur les opérateurs qui ont à justifier de la construction à laquelle ils se sont engagés en application de l'article 1594-0 G du code général des impôts. Il prévoit ensuite les modalités d'application de l'exonération lorsque l'engagement de construire ne peut porter que sur une partie de l'immeuble. Afin de permettre le suivi des engagements par l'administration, le texte prévoit aussi, d'une part, que le souscripteur d'un tel engagement doit préciser la consistance des travaux sur lesquels il porte et, d'autre part, la procédure selon laquelle une demande de prorogation peut être soumise à l'administration fiscale. Enfin, l'article précise les modalités pratiques par lesquelles les opérateurs pourront faire usage des nouvelles facultés de substitution d'engagements qui leurs sont désormais offertes par la loi.

Références : les dispositions nouvelles prévues par le présent décret pourront être consultées sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement,

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 635, 1115 et 1594-0 G et les annexes II et III à ce code,

Décrète :

Art. 1^{er}. – L'article 266 bis de l'annexe III au code général des impôts est ainsi rédigé :

« Art. 266 bis. – I. – La justification de l'exécution des travaux prévus au I du A de l'article 1594-0 G du code général des impôts résulte du dépôt de la déclaration spéciale mentionnée au I de l'article 244 de l'annexe II au même code.

« II. – Lorsque l'engagement mentionné au I du A de l'article 1594-0 G du code général des impôts porte sur la construction de maisons individuelles et que la superficie du terrain acquis excède celle pour laquelle l'exonération est applicable aux termes du premier alinéa du III du A de l'article précité, l'exonération s'applique à une fraction du prix d'acquisition égale au rapport entre la superficie pour laquelle elle est applicable et celle du terrain acquis.

« Lorsque l'engagement mentionné à l'alinéa précédent porte sur la surélévation d'un immeuble bâti existant, l'exonération s'applique à une fraction du prix d'acquisition égale au rapport entre, d'une part, la surface hors œuvre brute des locaux résultant de la surélévation et, d'autre part, la somme de cette dernière surface et de la surface hors œuvre brute de l'immeuble acquis.

« III. – L'engagement mentionné au I du A de l'article 1594-0 G du code général des impôts précise l'objet et la consistance des travaux sur lesquels il porte. La demande de prorogation du délai prévue au IV du A de

l'article précité doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale, être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

« IV. – La demande de prorogation du délai prévue au IV *bis* du A de l'article 1594-0 G du code général des impôts doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale, être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur vente.

« V. – La substitution d'un engagement de construire à un engagement de revendre telle que prévue au troisième alinéa du II du A de l'article 1594-0 G du code général des impôts résulte de l'envoi au service des impôts par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale d'une déclaration faisant référence à la date et au numéro d'enregistrement et de publication de l'acte de mutation comportant l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

« VI. – La substitution d'un engagement de revendre à un engagement de construire telle que prévue au deuxième alinéa du II du A de l'article 1594-0 G du code général des impôts résulte de l'enregistrement dans les conditions mentionnées au 1^o du 1 de l'article 635 du code précité d'un acte complémentaire à l'acte de mutation comportant l'engagement d'origine auquel se substitue le nouvel engagement. Cet acte précise l'objet et la consistance des travaux auxquels il est renoncé ainsi que la valeur de l'acquisition pour laquelle est sollicité le bénéfice des dispositions de l'article 1115 du même code. »

Art. 2. – La ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 11 mars 2011.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*

CHRISTINE LAGARDE

*Le ministre du budget, des comptes publics,
de la fonction publique et de la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,*

FRANÇOIS BAROIN