

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 50 DU 7 MAI 2010

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

7 D-1-10

INSTRUCTION DU 29 AVRIL 2010

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE ET DROITS D'ENREGISTREMENT.

(C.G.I., article 1594 I ter)

NOR : ECE L 10 30011 J

Bureau D 2

PRESENTATION

L'article 29 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, codifié à l'article 1594 I ter du code général des impôts (CGI), instaure une exonération, sur délibération des conseils généraux des départements d'outre-mer, de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement sur les cessions de parts de copropriété portant sur des hôtels, des résidences de tourisme ou des villages de vacances classés, acquis sous le régime de défiscalisation dit « Pons » prévu par l'article 22 de la loi n° 86-824 de finances rectificative pour 1986 du 11 juillet 1986.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions. Elle précise les conditions dans lesquelles cette exonération est susceptible d'être accordée, ainsi que les conséquences de leur non-respect par les cessionnaires.

•

INTRODUCTION

1. L'article 29 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, codifié à l'article 1594 I ter du CGI (cf. **annexe**), instaure une exonération, sur délibération des conseils généraux des départements d'outre-mer, de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement sur les cessions de parts de copropriété portant sur des hôtels, des résidences de tourisme ou des villages de vacances classés, acquis sous le régime de défiscalisation dit « Pons » prévu par l'article 22 de la loi n° 86-824 de finances rectificative pour 1986 du 11 juillet 1986.

2. Le bénéfice de cette exonération est subordonné aux conditions suivantes :

- que l'acquéreur, personne physique ou morale s'engage, dans l'acte d'acquisition, à affecter l'immeuble à l'exploitation hôtelière pendant au moins cinq ans et à y réaliser des travaux de rénovation ;

- que le prix de cession au mètre carré soit inférieur à un prix fixé par décret ;

- que l'exonération respecte le règlement (CE) n° 1998/2006 de la Commission, du 15 décembre 2006, concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides *de minimis*.

Section 1 : Champ d'application de l'exonération

I – Mutations concernées

3. Sont concernées par la mesure d'exonération visée à l'article 1594 I ter du CGI les parts de copropriétés ainsi que les titres représentatifs de telles parts :

- d'hôtels de tourisme (cf. article D311-5 du code de tourisme (CT)) ;

- de résidences de tourisme (cf. article D321-1 du CT) ;

- de villages de vacances (cf. article D325-1 à D325-3 du CT).

4. De plus, ces structures d'hébergement doivent être classées. Les classements ici visés sont ceux prévus par l'arrêté du 14 février 1986 modifié pour les hôtels et résidences de tourisme et par l'arrêté du 8 décembre 1982 pour les villages de vacances. S'agissant des collectivités d'outre-mer, le classement des hôtels, des résidences de tourisme ou des villages de vacances s'apprécie au regard de la réglementation propre à chaque collectivité d'outre-mer. En l'absence de réglementation locale, l'établissement concerné devra respecter les conditions prévues aux arrêtés précités.

5. Enfin, il appartiendra aux parties de stipuler dans l'acte d'acquisition que l'immeuble dont les parts indivises font objet de la cession a été acquis sous le régime de défiscalisation dit « Pons » prévu par l'article 22 de la loi n° 86-824 de finances rectificative pour 1986 du 11 juillet 1986. En cas de demande de justification de l'administration, la preuve de l'acquisition sous l'empire du régime de défiscalisation susvisé pourra être apportée par tout moyen.

II – Conditions d'octroi de l'exonération

A - CONDITION D'AFFECTATION

6. Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que l'acquéreur s'engage lors de l'acquisition à maintenir la même activité pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la date de cette acquisition.

7. L'engagement est pris dans l'acte d'acquisition ou, à défaut d'acte, à l'appui de la déclaration déposée auprès de la conservation des hypothèques conformément à l'article 657 du CGI.

8. Par ailleurs, l'acquéreur s'engage lors de l'acquisition à réaliser des travaux de rénovation sur le bâti. Ainsi, les travaux entrepris pourront être des travaux de remise à l'état neuf, d'amélioration, de transformation ou d'aménagement.

B – CONDITION DE PRIX

9. Le prix de cession au mètre carré ne peut être supérieur à 6 400 € suivant les dispositions du décret n° 2010-319 du 22 mars 2010 pris pour l'application de l'article 1594 I ter du code général des impôts relatif au plafond du prix de cession par mètre carré des parts de copropriété portant sur des hôtels, des résidences de tourisme ou des villages de vacances classés permettant de bénéficier de l'exonération de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement.

10. En cas de cession de titres représentatifs de telles parts de copropriété, cette condition de prix de cession au mètre carré est réputée remplie lorsque la valeur brute à l'actif de l'ensemble des biens cédés sur le nombre total de m² que les biens cédés représentent est inférieure à 6 400 €.

C – CONDITION TENANT AU RESPECT DES AIDES DE MINIMIS

11. L'exonération doit respecter le règlement (CE) n° 1998/2006 de la Commission, du 15 décembre 2006, concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides *de minimis*.

12. L'article 88, paragraphe 3, du traité instituant la Communauté européenne énonce l'obligation de notification des aides d'État à la Commission européenne afin d'établir leur compatibilité avec le marché commun selon les critères de l'article 87, paragraphe 1. Certaines catégories d'aides peuvent néanmoins être exemptées de l'obligation de notification en vertu du règlement (CE) n° 994/98.

13. La règle de minimis a ainsi été mise en œuvre afin d'exempter les subventions de faible montant. Elle établit un plafond au-dessous duquel l'aide ne relève pas du champ d'application de l'article 87, paragraphe 1, et n'est donc pas soumise à la procédure de notification de l'article 88, paragraphe 3.

14. Les aides accordées sur une période de trois ans et n'excédant pas un plafond fixé à 200 000 € ne sont ainsi pas considérées comme des aides d'État au sens de l'article 87, paragraphe 1.

Section 2 : Portée de l'exonération**A – PORTEE DE L'ARTICLE 1594 I TER DU CGI**

15. La délibération des conseils généraux exonère les mutations à titre onéreux de parts de copropriété d'hôtels, de résidences de tourisme et de villages de vacances classés situés sur leur territoire de la taxe de publicité foncière perçue normalement à leur profit en application des dispositions du 1° de l'article 1594 A du CGI.

16. L'exonération de la taxe de publicité foncière rend impossible la perception des droits et taxes additionnels à ces droits ou qui sont assis sur ces droits. Ainsi, l'exonération accordée sur délibération des conseils généraux emporte exonération non seulement de la taxe de publicité foncière mais également :

- de la taxe perçue au profit des communes (cf. article 1584 du CGI) ;
- du prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs (cf. article 1647 du CGI) ;
- du droit budgétaire perçu au profit de l'Etat (cf. article 678 bis).

B – DELIBERATIONS DES CONSEILS GENERAUX DES DEPARTEMENTS D'OUTRE-MER

17. Il résulte des dispositions combinées des articles 1594 E et 1639 A du CGI que, sauf dispositions particulières prévues à ces articles, les délibérations des organes délibérants doivent être notifiées aux services fiscaux avant le 31 mars de chaque année pour être applicables au 1^{er} juin de la même année.

18. Les délibérations des conseils généraux et des conseils municipaux restent en vigueur tant qu'aucune autre décision ne les a modifiées ou rapportées.

Section 3 : Déchéance de l'avantage

19. Lorsque l'une des conditions visés aux **6.** à **15.** n'a pas été respectée, l'acquéreur est tenu d'acquitter, à première réquisition, les droits de mutation dont l'acquisition a été dispensée.

Section 4 : Entrée en vigueur

20. Les présentes dispositions s'appliquent aux cessions, constatées par un acte, de parts de copropriété portant sur des hôtels, des résidences de tourisme ou des villages de vacances classés, acquis sous le régime de défiscalisation dit « Pons », après délibération du conseil général du département d'outre-mer, réalisées à compter du 29 mai 2009.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



Annexe**Article 1594 I ter du code général des impôts
issu de l'article 29 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer**

Article 1594 I ter . - Les conseils généraux des départements d'outre-mer peuvent, sur délibération, exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les cessions de parts de copropriété portant sur des hôtels, des résidences de tourisme ou des villages de vacances classés, acquis sous le régime de défiscalisation prévu par les articles 238 bis HA et 238 bis HD dans leur rédaction issue de l'article 22 de la loi de finances rectificative pour 1986 (n° 86-824 du 11 juillet 1986).

Le bénéfice de l'exonération est subordonné aux conditions que l'acquéreur s'engage, dans l'acte d'acquisition, à affecter l'immeuble à l'exploitation hôtelière pendant au moins cinq ans et à y réaliser des travaux de rénovation, et que le prix de cession au mètre carré soit inférieur à un prix fixé par décret. En cas d'inobservation de l'engagement d'affectation, les droits non perçus lors de l'acquisition sont exigibles à première réquisition.

Le bénéfice de l'exonération est également subordonné au respect du règlement (CE) n° 1998/2006 de la Commission, du 15 décembre 2006, concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides de minimis.

La délibération prend effet dans les délais prévus à l'article 1594 E.

**Article 328 G bis de l'annexe III au code général des impôts
issu du décret no 2010-319 du 22 mars 2010 fixant le plafond du prix de cession au mètre carré prévu à
l'article 1594 I ter du code général des impôts relatif à l'exonération de taxe de publicité foncière ou de
droits d'enregistrement des cessions de parts de copropriété portant sur des hôtels, des résidences de
tourisme ou des villages de vacances classés**

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la Ministre de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi et du Ministre du Budget, des Comptes publics, de la Fonction publique et de la Réforme de l'Etat,

Vu le code général des impôts, notamment son article 1594 I ter ;

Vu la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, notamment son article 29,

Décète :

Art. 1er. – A l'annexe III au code général des impôts, il est inséré, après l'article 328 G, un article 328 G bis ainsi rédigé :

« Art. 328 G bis. – Pour l'application des dispositions de l'article 1594 I ter du code général des impôts, le prix de cession au mètre carré doit être inférieur à 6 400 €. »

Art. 2. – La ministre de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi et le Ministre du Budget, des Comptes publics, de la Fonction publique et de la Réforme de l'Etat 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 à Paris, le 22 mars 2010.