

DIRECTION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES

Circulaire N°754 du 13 avril 2011

L'article XII de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction dispose notamment que: « *Lorsque l'acheteur déclarera dans l'acte de vente qu'il achète l'immeuble en vue de le revendre, le droit d'enregistrement sera porté de 5 à 6 %, mais dans ce cas il sera restitué à l'acheteur 5 % si l'acte de revente est enregistré dans un délai de deux ans et 4 % s'il est enregistré dans un délai supérieur à deux ans mais inférieur à quatre ans de la première vente* ». Cet article a remplacé l'article 17 de la loi du 17 août 1935. La portée de cette disposition se trouve précisée dans deux circulaires de l'Administration de l'Enregistrement: la circulaire interprétative n°54 du 22 juillet 1937 et la circulaire interprétative n°417 du 19 mars 1966. La présente circulaire constitue un complément à ces deux circulaires.

La loi du 28 décembre 1976 se réfère ainsi à une notion définie par le droit civil – celle d'acte par lequel les parties procèdent à la vente de l'immeuble. Dans la mesure où le compromis vaut vente, il peut s'agir aussi bien d'un acte notarié que d'un acte sous seing privé. Il est possible que l'acte de vente soit l'objet de modifications ultérieures. Si ces modifications portent sur des éléments essentiels du contrat, il y a novation avec substitution d'un nouveau contrat à celui initialement conclu par les parties. Si, par contre, cette modification ne porte pas sur un élément essentiel du contrat, celui-ci continue à exister dans sa forme initiale avec les modifications respectives de la part des parties. La modification du contrat par l'ajout d'une disposition purement fiscale n'a pas pour effet de modifier la substance même du contrat initial: l'acte de vente initialement conclu continue ainsi à lier les parties contractantes avec cependant l'existence d'une clause de revente en faveur de l'acquéreur.

La théorie fiscale consacrée aux actes rectificatifs (« *actes refaits* ») traite de la question si – et dans quelle mesure – un acte rectificatif peut donner lieu à la perception d'un droit proportionnel. Or, l'ajout d'une disposition fiscale ne donne certainement pas lieu à une nouvelle mutation: un acte ne comportant qu'une telle modification ne donne donc pas lieu à la perception d'un droit proportionnel.

La circulaire interprétative n°417 du 19 mars 1966 dispose que « *l'acte initial, parfait au fond, et quelle qu'en soit la forme, doit contenir une allusion non sacramentelle au but spéculatif poursuivi par l'acquéreur* ». La circulaire renvoie aux développements contenus à ce sujet dans le traité MAGUERO. Les exemples cités par MAGUERO au point 341 sous « *vente d'immeubles* » n'écartent pas la possibilité pour les parties contractantes d'ajouter – par une modification ultérieure – à l'acte de vente une déclaration en vue de la revente. A cela s'ajoute que la circulaire renvoie pour l'interprétation de la notion « *acte de vente* » aux dispositions du Code Civil.

Il en résulte que la circulaire n°417 du 19 mars 1966 ne s'oppose pas à ce que les parties contractantes procèdent à la modification de l'acte de vente par l'ajout ultérieur d'une déclaration d'achat en vue de la revente. Cette déclaration peut ainsi être prévue pour la première fois dans le compromis – mais aussi dans toute modification ultérieure sous seing privé du compromis initial. Elle doit même être acceptée en cas d'insertion dans l'acte notarié en présence d'un compromis conclu antérieurement sans une telle clause. En effet, toutes ces hypothèses rentrent dans la large notion d'« *acte de vente* » visée à l'article XII de la loi du 28 décembre 1976.

Le Directeur,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. L. L.', written over a horizontal line.