

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts**  
**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Identifiant juridique : 7F22-15/06/2000

Date de publication : 15/06/2000

**CHAPITRE 2 LICITATIONS DE BIENS DÉPENDANT D'UNE  
SUCCESSION, D'UNE COMMUNAUTÉ OU INDIVISION  
CONJUGALE**

---

**Sommaire :**

CHAPITRE 2  
LICITATIONS DE BIENS DÉPENDANT D'UNE SUCCESSION, D'UNE COMMUNAUTÉ  
OU INDIVISION CONJUGALE

---

**CHAPITRE 2**

---

**LICITATIONS DE BIENS DÉPENDANT D'UNE  
SUCCESSION,  
D'UNE COMMUNAUTÉ OU INDIVISION CONJUGALE**

---

1L'article 750-II du CGI soumet à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 1 % les licitations de biens dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale lorsqu'elles interviennent au profit des membres originaires de l'indivision, de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux.

Le droit ou la taxe de 1 % est perçu au profit de l'État.

Les dispositions de l'article 750-II du CGI sont également applicables aux licitations de biens indivis consécutives à la dissolution du mariage entre époux séparés de biens (cf. DB [7 F 132](#) ).

## I. Conditions d'application

2L'application d'une taxation de 1 % aux licitations est soumise à la réunion de deux conditions, identiques à celles prévues pour les partages de succession ou de communauté ou indivision conjugale, tenant l'une à l'origine des biens et l'autre à la qualité des adjudicataires.

### 1. Origine des biens.

3Les biens licités doivent dépendre d'une succession ou d'une communauté conjugale quelle que soit la cause de sa dissolution, ou bien avoir été acquis conjointement par des époux séparés de biens avant la dissolution du mariage.

Ils peuvent aussi dépendre à la fois d'une communauté et d'une succession ou provenir d'attributions indivises faites dans un partage d'ascendants.

Il a paru également possible d'admettre l'application de ce régime fiscal aux licitations de biens dépendant de sociétés d'acquêts accessoires à un régime de séparation de biens ou à un régime dotal (cf. DB 7 F 1321, n° 2).

De même, il a été admis de faire bénéficier de ce régime fiscal les biens acquis en emploi de biens provenant d'une communauté conjugale ou d'une succession, toutes les autres conditions étant supposées remplies et sous réserve qu'il soit justifié du emploi.

En revanche, les licitations de biens acquis en commun, à l'exception de ceux acquis conjointement par des époux séparés de biens pendant la durée du mariage (cf. DB 7 F 132), ou qui se trouvent dans l'indivision à la suite d'une dissolution de société n'entrent pas dans le champ d'application du régime spécial.

Cf. également ci-après n°s 7 et suivants.

### 2. Qualité des adjudicataires.

4Le régime fiscal de faveur ne s'applique qu'aux licitations tranchées au profit des membres originaires de l'indivision, leur conjoint, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux (cf. DB 7 F 1321, n° 3).

## II. Assiette et liquidation

5Dès lors que les deux conditions sont réunies, les licitations donnent ouverture à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 1 % à l'exclusion de toute taxe ou droit afférent aux mutations à titre onéreux.

La taxation de 1 % s'applique même lorsqu'il s'agit de licitations amiables de biens dont la vente serait exonérée du droit proportionnel d'enregistrement, c'est-à-dire de biens autres que des immeubles ou des fonds de commerce, clientèles, droits au bail d'immeuble et droits sociaux.

La taxe ou le droit au taux de 1 % sont, en principe, liquidés sur les parts acquises, c'est-à-dire sur le prix stipulé augmenté des charges, déduction faite de la part de l'adjudicataire dans le bien adjugé à son profit.

### ***Licitations faisant cesser l'indivision.***

6L'article 750, dernier alinéa, du CGI prévoit qu'en ce qui concerne les licitations faisant cesser l'indivision, la taxe ou le droit sont liquidés sur la valeur des biens sans soustraction de la part de l'acquéreur. Cette règle s'applique notamment lorsque la licitation d'un bien est faite au profit d'un seul colicitant.

Par analogie avec les règles gouvernant les partages, le droit de 1 % est perçu sur **l'actif net**, c'est-à-dire sur la valeur des biens, **déduction faite du passif** (cf. DB 7 F 123, n° 4 ).

Lorsque la cessation de l'indivision a été précédée de plusieurs licitations au profit d'un ou des colicitants, le droit de 1 % est liquidé sur le montant de l'actif net partagé, déduction faite du prix de la ou des licitations qui auront déjà supporté le même droit (RM n° 33156 à M. Alain RODET - JO débats AN du 10 décembre 1990, p. 5633).

### III. Cas particuliers

1. Licitations portant sur des biens dont la mutation à titre onéreux donne normalement ouverture à la TVA.

7Les licitations entrant dans le champ d'application de l'article 750-II du CGI ne constituent pas des mutations à titre onéreux et ne donnent pas ouverture à la TVA.

En conséquence, ces licitations supportent uniquement le droit ou la taxe au taux de 1 % (cf. DB 7 F 1323, n° 1 ).

2. Licitations portant sur des immeubles ruraux loués à l'acquéreur.

8Lorsque la licitation porte sur des immeubles ruraux et si elle est faite au profit d'un colicitant fermier qui remplit les conditions pour bénéficier du régime prévu par le D de l'article 1594 F quinquies du CGI <sup>1</sup> , c'est le taux de 0,60 % qui est applicable au prix de l'adjudication au lieu et place de la taxation à 1 % moins favorable. Bien entendu, l'application de cette mesure suppose que l'engagement prévu par le texte précité soit pris par le débiteur du prix (cf. DB 7 F 1323, n° 3 ).

3. Licitations portant sur des droits en usufruit ou en nue-propriété.

9Bien qu'il n'existe pas d'indivision entre l'usufruitier et le nu-propriétaire d'un même bien, une interprétation libérale de l'administration a permis d'accorder le bénéfice du régime de faveur aux licitations de biens en usufruit ou en nue-propriété au profit d'héritiers, de légataires ou de donataires nu-propriétaires ou usufruitiers des mêmes biens (cf. DB 7 F 122, n° 7 ).

4 Licitations de biens dépendant d'une succession comprenant des immeubles situés en Corse.

10 Afin de faciliter le règlement des indivisions successorales comportant des biens immobiliers situés en Corse, le IV de l'article 11 de la loi de finances pour 1986 codifié à l'article 750 *bis* A du CGI a prévu une dispense, pour les actes établis entre le 1<sup>er</sup> janvier 1986 et le 31 décembre 1991, du droit de 1 % à hauteur de la valeur des immeubles situés en Corse sur les licitations de biens héréditaires entrant dans le champ d'application du II de l'article 750 du CGI (cf. ci-dessus n°s [2 à 4](#)).

Les lois de finances rectificatives pour 1991, 1992 et 1993 ont respectivement prorogé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 1992, 31 décembre 1993 et 31 décembre 1994.

L'article 7 de la loi portant statut fiscal de la Corse (n° 94-1131 du 27 décembre 1994) prolonge encore de trois ans ce régime, soit jusqu'au 31 décembre 1997.

L'article 24 de la loi de finances pour 1998 n° 97-1269 du 30 décembre 1997 prolonge pour une nouvelle période de trois ce régime, soit jusqu'au **31 décembre 2000**.

L'exonération est applicable quel que soit le lieu du décès et du domicile tant du défunt que des parties à l'acte. Elle est limitée à la valeur des biens immobiliers situés en Corse.

Le droit de licitation demeure exigible sur les autres biens, objets de la licitation.

Les actes de licitation demeurent assujettis au droit de timbre de dimension, à défaut de disposition expresse de la loi.

L'exonération du droit de 1 % s'applique sous réserve que l'acte constatant la licitation soit authentique et précise qu'il a été établi dans le cadre du IV de l'article 11 de la loi n° 85-1403 du 30 décembre 1985.

#### 5. Biens immobiliers restés en indivision par convention après divorce.

11 Le divorce entraîne la dissolution de la communauté ayant existé entre les époux. La licitation des biens qui, par suite, se retrouvent en indivision entre les anciens époux entre dans le champ d'application de l'article 750-II du CGI. Le maintien en situation d'indivision de biens meubles et immeubles appartenant aux anciens époux est contraire à l'esprit de la loi n° 75-617 du 11 juillet 1975 portant réforme du divorce et codifiée aux articles 230, 1<sup>er</sup> alinéa, du code civil et 1091 et suivants du nouveau code de procédure civile. Toutefois, le juge aux affaires matrimoniales peut admettre, à titre exceptionnel, la conclusion de conventions d'indivision sur des **biens immobiliers** déterminés pour préserver les intérêts des anciens conjoints et de leur famille. Cependant, lesdits biens se trouvaient déjà placés de plein droit sous le régime légal de l'indivision. Cette indivision postcommunautaire ne revêt donc aucun caractère contractuel. Dès lors, la licitation ultérieure des biens placés sous ce dernier régime bénéficie des dispositions de l'article 750-II du CGI (Cass. Com., arrêt n° 586 P du 2 mai 1990).

#### IV. Influence d'un partage ultérieur

12 Quand un partage définitif et obligatoire pour toutes les parties dans lequel figure le prix d'une licitation tranchée au profit d'un colicitant est effectué postérieurement à cette licitation, celle-ci constitue seulement un élément du partage avec lequel elle se confond.

Sous le régime fiscal institué par la loi du 26 décembre 1969, seule une taxation de 1 % est due sur le partage, quelles que soient les modalités d'attribution du prix. L'imposition proportionnelle est liquidée sur le montant de l'actif net partagé, déduction faite du prix de la licitation qui a déjà supporté la même taxe ou le même droit.

## V. Promesse d'attribution

### 1. Définition.

13 On appelle « promesse d'attribution », une clause insérée dans le cahier des charges d'une licitation et stipulant que le fait pour le colicitant d'être déclaré adjudicataire vaudrait, de la part des autres, promesse de lui consentir et de sa part, promesse d'accepter l'attribution, dans le partage définitif, des biens adjugés pour le montant de son prix.

### 2. Conséquences fiscales.

14 Quoique cette clause soit sans effet à l'égard des tiers, l'administration admet qu'elle confère à la licitation le caractère d'un partage partiel. Ainsi, l'impôt de partage est immédiatement exigible sur le montant de la dernière enchère.

Quant à la perception à opérer sur le partage définitif qui fait suite à une licitation avec promesse d'attribution, elle s'effectue sur le montant de l'actif net partagé, déduction faite du prix d'adjudication qui a déjà supporté le même droit ou la même taxe.

Dans le cas de non-attribution intégrale du prix d'adjudication au colicitant acquéreur, toute perception de l'impôt de mutation à titre onéreux est exclue, dès lors que les conditions prévues par l'article 748 du CGI sont remplies.

**1** Les dispositions du D de l'article 1594 F quinquies du CGI étaient codifiées, jusqu'au 31 décembre 1998, à l'article 705 du CGI.