

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

Identifiant juridique : 7F21-15/06/2000

Date de publication : 15/06/2000

**TITRE 2 LICITATIONS**

---

**Sommaire :**

TITRE 2  
LICITATIONS  
CHAPITRE PREMIER  
GENERALITES

**TITRE 2**

---

**LICITATIONS**

---

**CHAPITRE PREMIER**

---

**GENERALITES**

---

1Le partage n'est pas le seul moyen juridique de mettre fin à une indivision. Un tel acte est d'ailleurs impossible lorsque les biens communs sont impartageables en nature. On a alors recours à la licitation.

A. DÉFINITION ET FORME

2 On appelle « licitation » la vente aux enchères d'un bien indivis.

Cette opération doit être réalisée dans la forme des ventes de biens de mineurs, c'est-à-dire en justice et aux enchères publiques, lorsque les copropriétaires sont en désaccord ou qu'il se trouve parmi eux des majeurs en tutelle ou des mineurs non émancipés. Dans cette dernière hypothèse, toutefois, en vertu de l'article 460 du code civil, le conseil de famille peut autoriser la licitation amiable.

Dans les autres cas, la licitation peut être amiable et les intéressés, maîtres de leurs droits, sont libres de fixer comme bon leur semble les conditions et les formes de l'opération.

## B. HISTORIQUE

3 Alors qu'en droit civil les licitations tranchées au profit de tiers étrangers sont considérées comme des ventes tandis que celles prononcées en faveur de l'un des copropriétaires constituent des opérations préliminaires au partage, en droit fiscal, sous le régime resté en application jusqu'au 1er juillet 1970, toutes les licitations, considérées indépendamment des partages auxquels elles étaient susceptibles de se rattacher, étaient translatives.

Les licitations tranchées au profit de personnes étrangères à l'indivision étaient taxées sur la totalité du prix. Au contraire, lorsqu'elles étaient prononcées au profit de colicitants, elles ne donnaient ouverture au droit de mutation à titre onéreux que sur les parts acquises par ces derniers.

Lors de leur publication à la conservation des hypothèques, les licitations immobilières supportaient la taxe de publicité foncière au tarif de 0,50 % ou de 0,60 % selon qu'elles présentaient ou non un caractère déclaratif en droit civil. Lorsque ces conventions faisaient cesser l'indivision, la taxe était liquidée sur la valeur des immeubles sans soustraction de la part du colicitant acquéreur.

Mais la loi du 26 décembre 1969 a profondément remanié et allégé le régime fiscal antérieur des licitations en instituant, sous certaines conditions, pour celles qui concernent des biens de succession ou de communauté conjugale, un mode de taxation semblable à celui des partages. Le caractère essentiel de ce régime de faveur est donc de ne pas considérer les opérations auxquelles il s'applique comme translatives de propriété.

En outre, les licitations sont soumises à la formalité unique effectuée par la conservation des hypothèques et elles donnent ouverture à la taxe de publicité foncière lorsqu'elles ont pour objet des immeubles ou des droits immobiliers ou lorsqu'elles sont effectuées par actes rédigés à compter du 1er juillet 1999 et portent sur des biens meubles et immeubles (« actes mixtes » ; cf. BO [10 D-1-99](#)),.

Toutefois, les décisions judiciaires étant exclues de la formalité unique, les licitations qui ont lieu à la barre du tribunal et revêtent, par conséquent, la forme de jugement, sont présentées distinctement à l'enregistrement et à la publicité foncière si elles ont pour objet des immeubles. Elles sont alors passibles du droit d'enregistrement de même taux que la taxe de publicité foncière, la formalité de publication s'effectuant ensuite en franchise de taxe.

Il en est de même des licitations qui portent à la fois sur des meubles et des immeubles, lorsqu'elles sont faites par actes rédigés jusqu'au 30 juin 1999.

Quant aux licitations mobilières, elles relèvent exclusivement de la compétence des recettes des impôts et ne sont assujetties à la formalité de l'enregistrement que si elles font l'objet d'un procès-verbal de vente publique ou si elles portent transmission de fonds de commerce, de clientèle, de droit à un bail d'immeuble ou d'actions, de parts de fondateurs, de parts bénéficiaires, de parts d'intérêts ou de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière. Elles sont également soumises à l'enregistrement en raison de la forme de l'acte qui les constate (acte notarié ou judiciaire par exemple).

### C. TRANSFERT DE CERTAINS DROITS AUX DÉPARTEMENTS

4Les articles 28 de la loi n° 83-1179 du 29 décembre 1983 et 35 de la loi n° 84-1208 du 29 décembre 1984 codifiés notamment à l'article 1594 A du CGI ont transféré aux départements les droits d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière dus sur les mutations à titre onéreux d'immeubles situés sur leur territoire.

Cette disposition s'applique notamment aux licitations, à l'exception de celles soumises à une taxation de 1 % (cf. DB 7 F 22 ).