

Droits d'enregistrement

L'**enregistrement** et la **publicité foncière** sont à la fois une formalité et un impôt. L'enregistrement donne une **date certaine** aux actes juridiques. La publicité foncière, comme son nom l'indique, **publie ces actes**. Un impôt sera perçu suite à ces formalités.

Champ d'application

Principes généraux

Il existe deux catégories de formalités :

- **La formalité dite « unique »** : elle porte sur des biens de nature mobilière et correspond à l'enregistrement seul.
- **La formalité dite « fusionnée »** : elle correspond à la fois à l'enregistrement et à la publicité foncière. Elle confère une présomption de preuve après publication sur des biens immobiliers, à l'occasion d'une vente par exemple.

Personnes et actes concernés

- **Personnes concernées** : Sont visés les notaires (ventes), les huissiers (procédures de saisie), les avocats (actes de sociétés), les particuliers, les entreprises et les collectivités territoriales pour tous leurs actes.

Exemple

Un notaire peut enregistrer un acte de vente d'un bien immobilier.

- **Actes concernés** : Tous les actes juridiques peuvent être enregistrés, en particulier pour leur conférer une date certaine (par exemple, actes sous seing privé, mutations par décès, dons manuels, etc.).

Modalités de calcul

Type de droits

Nature du droit	Exemple d'opérations concernées
Droits fixes	Cession de brevet, transformation de société, augmentation de capital, prorogation de société, dissolution, réduction de capital, transformation de société sans création d'une personne morale nouvelle, fusion, scission...
Droits proportionnels	Vente d'immeuble, cession de droits sociaux (actions ou parts sociales)
Droits progressifs	Droit de succession, de donation...
Droits dégressifs	Cession de fonds de commerce

➡ Modalités de calcul des droits d'enregistrement

Type de droit	Type d'opération
Si plusieurs droits fixes sont calculés...	... seul le droit fixe le plus élevé est exigible.
Si plusieurs droits proportionnels sont calculés...	... tous les droits sont dus.
S'il y a à la fois des droits fixes et proportionnels...	... le montant à payer est le plus élevé entre le droit fixe le plus important et la somme des droits proportionnels.

➡ Montant des droits applicables

Type de droit	Type d'opération	Calcul des droits applicables	
Droit fixe	Augmentation de capital, fusion, scission, prorogation de société, dissolution...	Gratuit mais enregistrement obligatoire	
	Transformation sans création d'une personne morale nouvelle, réduction de capital sans remboursement aux associés...	Droit fixe de 125 €	
Droit proportionnel	Cession d'un immeuble	Taux de 5%	
Droit progressif	Donation, succession...	Un barème progressif spécifique est applicable	
Droit dégressif	Cession de fonds de commerce	Valeur	Taux applicable
		Inférieure à 23 000 €	0%
		Entre 23 000 € et 200 000 €	3%
		Supérieure à 200 000 €	5%

➡ Paiement des droits

Les droits d'enregistrement sont à payer par l'acquéreur.

Exemple

Le 3 mars 2020, M. Ubu vend son fonds de commerce évalué à 300 000 €. Le montant des droits applicables est dégressif : $(0\% \times 23\,000) + (3\% \times 177\,000) + (5\% \times 100\,000)$. Le montant des droits exigibles est de 10 310 €.

Astuce

Si vous souhaitez obtenir des renseignements sur un immeuble ou un terrain, rendez-vous au Service de la publicité foncière. En contrepartie d'une somme modique, vous pourrez obtenir une copie des actes sur n'importe quel immeuble ou personne morale et physique sans aucun motif.