



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droits d'enregistrement

Question écrite n° 47410

Texte de la question

M. Jacques Le Nay appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés d'application de l'article 1594 F quinquies D du code général des impôts depuis la suppression de la contribution annuelle représentative du droit de bail décidé par la loi de finances pour 2000 pour des revenus locatifs nets annuels inférieurs à 36 000 francs. Cet article permet aux fermiers qui achètent un immeuble rural dont ils sont locataires de bénéficier d'un droit d'enregistrement au taux réduit de 0,60 % à la condition qu'ils puissent prouver qu'ils sont titulaires d'un bail et que celui-ci a été enregistré ou déclaré depuis au moins deux ans. Jusqu'à présent, l'acquittement du droit de bail permettait aux fermiers de justifier facilement de l'antériorité de leur bail alors même que l'obligation d'enregistrement des baux ruraux avait été abrogée depuis le 31 décembre 1998. Avant la suppression du droit au bail, certaines modalités particulières de preuve de la détention d'un bail avaient été acceptées. C'est ainsi que les fermiers titulaires d'un bail verbal ou d'un bail écrit venu à expiration, renouvelé par tacite reconduction, pouvaient déposer une déclaration auprès de l'administration fiscale se constituant ainsi le moyen de preuve dont ils étaient susceptibles d'avoir besoin. L'administration fiscale, admettait même pour les locations exonérées du droit au bail que les titulaires de ces baux pouvaient en apporter la preuve par tous moyens compatibles avec la procédure écrite (doctrine administrative 7 C 1443] 22 à 24). Il lui demande donc de préciser si ces modalités spécifiques de preuve de l'antériorité du bail sont toujours admises ou si une nouvelle procédure de déclaration du bail va être définie.

Texte de la réponse

Le D de l'article 1594 quinquies du code général des impôts soumet à une taxation réduite à 0,60 % certaines acquisitions d'immeubles ruraux à condition, notamment, qu'au jour de l'acquisition les immeubles soient exploités en vertu d'un bail consenti à l'acquéreur, à son conjoint, à ses ascendants ou aux ascendants de son conjoint et enregistré ou déclaré depuis au moins deux ans. Or, l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998 a supprimé l'obligation, d'une part, d'enregistrer les baux écrits d'immeubles ruraux conclus à compter du 1er janvier 1999, et d'autre part de déclarer les locations verbales pour la période d'imposition s'ouvrant à compter du 1er octobre 1998. Dès lors, il y a lieu de considérer que l'exigence d'un enregistrement ou d'une déclaration de la mutation de jouissance cesse pour les baux écrits d'immeubles ruraux conclus à compter du 1er janvier 1999 et pour les locations verbales conclues à compter du 1er octobre 1998. Dans ces cas, la condition prévue au I du D de l'article 1594 F quinquies du code général des impôts est satisfaite lorsque l'acquéreur apporte la preuve que l'immeuble est exploité en vertu d'un bail conclu depuis au moins deux ans au moment de l'acquisition. Cette preuve est apportée par tous les moyens compatibles avec les règles de la procédure écrite, dans les conditions prévues par l'instruction du 30 décembre 1971 (BODGI 7 C-11-71). En particulier, la production du bail enregistré dans les conditions prévues à l'article 739 du code général des impôts établit l'antériorité de la conclusion du bail. Par ailleurs, en cas de location verbale conclue à compter du 1er octobre 1998, le bailleur ou le preneur peuvent souscrire sur papier libre à la recette des impôts une déclaration qui identifie l'immeuble loué et les parties en cause. La date d'enregistrement de cette déclaration, qui revêt les caractères d'un acte innomé, sera admise comme constituant le point de départ du délai de deux

ans. En ce qui concerne les baux et locations conclus avant ces dates, les règles antérieures demeurent applicables. En particulier, les déclarations souscrites auprès de la recette des impôts en franchise de droit avant le 1er octobre 1998 seront regardées comme constituant le point de départ du délai de deux ans des locations verbales. Néanmoins, la preuve de l'absence de solution de continuité des locations verbales pour la période postérieure au 1er octobre 1998, et des baux écrits d'immeubles ruraux pour la période s'ouvrant postérieurement au 1er janvier 1999 sera apportée par tous moyens compatibles avec les règles de la procédure écrite. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Nay](#)

Circonscription : Morbihan (6^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47410

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 juin 2000, page 3501

Réponse publiée le : 29 janvier 2001, page 610