

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

10 D-1-04

N° 48 du 11 MARS 2004

DROIT DE LA PUBLICITE FONCIERE. INCIDENCES DE LA LOI N° 2003-721 DU 1^{er} AOUT 2003
POUR L'INITIATIVE ECONOMIQUE EN MATIERE DE PUBLICITE FONCIERE

NOR : BUD L 0400037 J

Bureau F 2

PRESENTATION

La loi n° 2003-721 du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique a pour objectif de simplifier les modalités de création des entreprises, de faciliter la transition du statut de salarié à celui d'entrepreneur et d'aménager la transmission et la reprise d'entreprise.

Dans ses dispositions concernant la simplification de la création d'entreprise, cette loi confère à l'entrepreneur individuel la faculté de déclarer insaisissable sa résidence principale. Cette mesure tend à protéger le patrimoine privé de l'entrepreneur individuel, qui n'est pas distinct de son patrimoine professionnel.

La présente instruction a pour objet de présenter l'incidence de cette disposition en matière de publicité foncière.

•

INTRODUCTION

La loi n° 2003-721 du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique, publiée au Journal officiel du 5 août 2003, vise notamment à simplifier la création d'entreprise. Une des mesures de ce dispositif est la protection du patrimoine privé de l'entrepreneur individuel. Cette protection se concrétise par la faculté accordée à l'entrepreneur individuel de déclarer insaisissable sa résidence principale.

La présente instruction a pour objet de préciser l'incidence de cette disposition en matière de publicité foncière.

Section 1 : Dispositions introduites par la loi du 1^{er} août 2003

L'article 8 de la loi du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique précise notamment les règles entourant la déclaration d'insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel.

– L'article L. 526-1 nouveau du code de commerce ouvre la possibilité pour l'entrepreneur individuel immatriculé à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante de déclarer insaisissables les droits sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale, par dérogation au droit de gage général des créanciers énoncé dans les articles 2092 et 2093 du code civil. En pratique, sont concernés les commerçants, artisans, agents commerciaux, agriculteurs, professionnels libéraux.

Cette déclaration n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits naissent postérieurement à la publication et à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant.

Lorsque l'immeuble est à usage mixte professionnel et d'habitation, la partie affectée à la résidence principale ne peut faire l'objet de la déclaration que si elle est désignée dans un état descriptif de division.

– L'article L. 526-2 nouveau du code de commerce prévoit les modalités de la déclaration. Celle-ci est, sous peine de nullité, établie par un notaire et doit faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble.

La déclaration est, en outre, soit mentionnée dans un registre de publicité légale à caractère professionnel (registre du commerce et des sociétés, répertoire des métiers...), soit, lorsque la personne n'est pas tenue de s'immatriculer dans un registre de publicité légale (agriculteurs par exemple), publiée dans un journal d'annonces légales du département dans lequel est exercée l'activité professionnelle.

– L'article L. 562-3 nouveau du code de commerce prévoit qu'en cas de cession de droits immobiliers désignés dans la déclaration initiale, le prix obtenu demeure insaisissable à l'égard des créanciers dont les droits sont nés postérieurement à la publication de cette déclaration et à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant, sous la condition de emploi dans le délai d'un an des sommes à l'acquisition, par le déclarant, d'un immeuble où est fixée sa résidence principale.

Les droits sur la résidence principale nouvellement acquise restent insaisissables à hauteur des sommes réemployées dans le délai d'un an, sous réserve que l'acte d'acquisition contienne une déclaration de emploi des fonds soumise notamment aux mesures de publicité foncière.

L'entrepreneur individuel peut, à tout moment, renoncer au bénéfice de la déclaration d'insaisissabilité. La renonciation est soumise aux mêmes conditions de validité et d'opposabilité que la déclaration elle-même.

Enfin, ce même article 8 précise que :

- les effets de la déclaration subsistent après la dissolution du régime matrimonial lorsque le déclarant est attributaire du bien ;

- le décès du déclarant emporte révocation de la déclaration. Cependant, la révocation n'est pas rétroactive. Le conjoint survivant ou l'héritier continue à bénéficier de l'insaisissabilité du bien dont il est attributaire pour les dettes professionnelles du défunt nées avant le décès, y compris celles dont l'exigibilité est postérieure.

Section 2 : Incidences en matière de publicité foncière

Sous-section 1 : le fondement de la publication de la déclaration d'insaisissabilité

La déclaration d'insaisissabilité de sa résidence principale par l'entrepreneur individuel est publiée à la conservation des hypothèques en vertu des dispositions du 8° de l'article 35 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, qui prévoit que sont publiés au bureau des hypothèques de la situation des immeubles et produisent, vis à vis des parties et des tiers, les effets prévus par les dispositions spéciales qui les régissent les actes ou décisions judiciaires dont la publication est prescrite par les dispositions législatives particulières.

Les actes de renonciation à la déclaration d'insaisissabilité sont publiés en application du même article du décret du 4 janvier 1955 déjà cité.

Sous-section 2 : les modalités de publication

A. PUBLICATION DE LA DECLARATION D'INSAISSABILITE

La publicité des actes notariés constatant la déclaration d'insaisissabilité s'effectue dans les conditions et sous les règles propres à la publicité foncière. Ces actes doivent comporter, sous peine, selon le cas, de refus du dépôt ou de rejet de la formalité :

- la désignation certaine des titulaires des droits faisant l'objet de la déclaration d'insaisissabilité (éléments relatifs à l'identité des parties et à sa certification), conformément à l'article 5 du décret du 4 janvier 1955 déjà cité ;
- la désignation de l'immeuble concerné, conformément à l'article 7 du même décret ;
- les références à la formalité de publicité données au titre de propriété du ou des titulaires du droit, conformément aux articles 32, 33, 35 et 36 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955. L'acte doit indiquer si le bien concerné est un bien propre, commun ou indivis, et si les droits protégés sont constitués par la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit.

Lorsque l'immeuble est à usage mixte professionnel et d'habitation, l'état descriptif de division prévu par l'article L. 526-1 déjà cité doit être publié préalablement ou concomitamment à la déclaration d'insaisissabilité.

L'état descriptif de division et la déclaration contenus dans un même acte constituent deux dispositions indépendantes taxables chacune selon leur nature.

B. REGLES APPLICABLES EN CAS DE TRANSFERT DE L'INSAISSABILITE DE LA RESIDENCE PRINCIPALE SUITE A SA CESSION

Le prix obtenu à l'occasion de la vente de l'immeuble faisant l'objet de la déclaration d'insaisissabilité régulièrement publiée demeure insaisissable à l'égard des créanciers dont les droits sont nés postérieurement à la publication de cette déclaration, à la condition que ce prix fasse l'objet, dans le délai d'un an, d'une déclaration de emploi des fonds lors de l'acquisition de la nouvelle résidence principale par le déclarant.

L'acte d'acquisition doit contenir la déclaration de emploi des fonds et d'insaisissabilité à hauteur du emploi de la nouvelle résidence principale. Cette déclaration doit être publiée corrélativement à l'acte d'acquisition pour être opposable aux tiers. La déclaration de emploi des fonds répond aux mêmes conditions de validité et d'opposabilité que la déclaration d'insaisissabilité (acte notarié, nouvel état descriptif de division de la nouvelle résidence principale, le cas échéant). Elle doit, en outre, comporter tous les éléments exigés par les textes régissant la publicité foncière afin d'être régulièrement publiée.

L'acte d'acquisition de la nouvelle résidence principale et la déclaration d'insaisissabilité à hauteur du emploi du prix de vente du précédent immeuble constituent deux dispositions indépendantes taxables chacune selon leur nature.

C. RENONCIATION A LA DECLARATION D'INSAISSABILITE

Cette déclaration est soumise aux mêmes conditions de validité et d'opposabilité que la déclaration d'insaisissabilité elle-même.

Elle doit donc être constatée par acte notarié et comporter l'ensemble des indications mentionnées au A ci-dessus pour pouvoir être publiée.

Sous-section 3 : Les perceptions

A. LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La déclaration d'insaisissabilité de sa résidence principale par l'entrepreneur individuel est soumise à une imposition fixe de 75 €, conformément aux dispositions combinées du 1° de l'article 679 et de l'article 680 du code général des impôts.

La déclaration d'insaisissabilité peut être précédée de l'état descriptif de division mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 526-1 du code de commerce. Il en résulte la publication de deux dispositions indépendantes. Lorsque ces deux dispositions sont constatées par actes séparés, il y a lieu de percevoir un droit pour chaque acte. Lorsqu'elles sont constatées dans un même acte, un seul droit est perçu, conformément à l'article 672 du code général des impôts.

La déclaration de remploi des fonds du prix de vente d'un immeuble déclaré insaisissable et l'acte de renonciation à la déclaration d'insaisissabilité sont également soumis au droit fixe de 75 € prévu par l'article 680 déjà cité.

B. LES SALAIRES

La publication de la déclaration d'insaisissabilité donne lieu à la perception du salaire proportionnel prévu à l'article 296 de l'annexe III au code général des impôts. Il est liquidé au taux de 0,10 % sur les sommes énoncées ou la valeur estimée par les requérants des immeubles ou droits faisant l'objet de la déclaration, avec perception d'un minimum de 15 €.

Lorsque la déclaration d'insaisissabilité est précédée d'un état descriptif de division, il est publié deux dispositions indépendantes, par acte séparé ou dans un même acte, pour lesquelles il est perçu le salaire fixe de 15 € pour la publication de l'état descriptif de division et le salaire proportionnel pour la publication de la déclaration elle-même.

La déclaration de remploi des fonds du prix de vente d'un immeuble déclaré insaisissable et l'acte de renonciation à la déclaration d'insaisissabilité sont également soumis au salaire proportionnel de 0,10 % liquidé sur les sommes énoncées ou la valeur estimée par les requérants des immeubles ou droits faisant l'objet de la déclaration de remploi ou de l'acte de renonciation, avec perception d'un minimum de 15 €.

Le sous-directeur

Bruno Rousselet