Loi du Pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 portant réglementation générale des droits d'enregistrement

(NOR : DAF1700695LP)
Paru in extenso au journal officiel n°48 NS du 25/07/2018 à la page 3182 dans la partie Lois du pays

Version en vigueur au 10/12/2024

► Livre Ier - Réglementation générale des droits d'enregistrement (Article LP 1 à Article LP 89)
► Titre I - Champ d'application (Article LP 1 à Article LP 19)
► Chapitre I - Généralités (Article LP 1 à Article LP 2)
► Chapitre II - Actes et mutations imposables et délais d'enregistrement (Article LP 3 à Article LP 10)
► Section I - Actes publics et actes sous seing privé (Article LP 3 à Article LP 7)
► Paragraphe I - Actes publics (Article LP 3 à Article LP 4)
► Paragraphe II - Actes sous seing privé (Article LP 5 à Article LP 7)
► Section II - Mutations et opérations résultant de conventions verbales (Article LP 8)
► Section III - Règles de calcul des délais des actes soumis à l'enregistrement (Article LP 9)
► Section IV - Actes non soumis à la formalité de l'enregistrement et présentés volontairement (Article LP 10)
► Chapitre III - Modalités d'exécution de la formalité de l'enregistrement (Article LP 11 à Article LP 15)
► Chapitre IV - Territorialité des droits d'enregistrement (Article LP 16 à Article LP 19)
► Section I - Territorialité des droits d'enregistrement (Article LP 16 à Article LP 19)
► Paragraphe I - Actes assujettis (Article LP 16 à Article LP 18)
► Paragraphe II - Actes non assujettis (Article LP 19)
► Titre II – Des impositions (Article LP 21 à Article LP 89)
► Chapitre I – Modalités de liquidation des droits d'enregistrement (Article LP 21 à Article LP 22)
► Section I - Principes de liquidation (Article LP 21)
► Section II - Assiette des droits proportionnels (Article LP 22)
► Chapitre II - Les tarifs et leur application (Article LP 23 à Article LP 89)
► Section I – Actes et mutations soumis à un enregistrement gratis (Article LP 23)
► Section II - Actes et dispositions soumis aux droits fixes (Article LP 24)
► Section III – Actes et mutations soumis aux droits proportionnels (Article LP 25 à Article LP 87)
► Paragraphe I - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeuble (Article LP 26 à Article LP 33)
► Sous-paragraphe I - Régime normal (Article LP 26)
► Sous-paragraphe II - Régimes spéciaux (Article LP 27 à Article LP 33)
► Paragraphe II - Mutations à titre onéreux de meubles corporels et incorporels (Article LP 34 à Article LP 43)
► Sous-paragraphe I - Cessions de fonds de commerce et de clientèles et conventions assimilées (Article LP 34 à Article LP 36)
► Sous-paragraphe II - Cession de droit à un bail d'immeuble et conventions assimilées (Article LP 37)
► Sous-paragraphe III - Cession de droits sociaux (Article LP 38)
► Sous-paragraphe IV - Cession de navires (Article LP 39 à Art. LP. 41-1)
► Sous-paragraphe V - Cessions mobilières relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer (Article LP 42)
► Sous-paragraphe VI - Autres cessions mobilières (Article LP 43)
► Paragraphe III - Mutations de jouissance et baux (Article LP 44 à Article LP 56)
► Sous-paragraphe I - Baux à durée limitée (Article LP 44 à Article LP 52)
► I - Régime normal (Article LP 44 à Article LP 48)
► A - Tarifs, assiettes et liquidations (Article LP 44 à Article LP 46)
► B - Modalités de paiement (Article LP 47 à Article LP 48)
► § II - Régimes spéciaux (Article LP 49 à Article LP 52)
► Sous-paragraphe II - Baux à durée illimitée (Article LP 53 à Article LP 54)
► Sous-paragraphe III - Dispositions diverses (Article LP 55 à Article LP 56)
► Paragraphe IV - Partages et opérations assimilées (Article LP 57 à Article LP 62)
► Sous-paragraphe I – Régime normal (Article LP 57 à Article LP 60)
► Sous-paragraphe II – Régimes spéciaux (Article LP 61 à Article LP 62)
► Paragraphe V - Mutations à titre gratuit entre vifs (Article LP 63 à Art. LP. 76-1)
► Sous-paragraphe I – Champ d'application (Article LP 63 à Article LP 64)
► Sous-paragraphe II – Assiette des droits de mutation à titre gratuit (Article LP 65 à Article LP 69)
► Sous-paragraphe III – Règles communes aux meubles et aux immeubles (Article LP 70 à Art. LP. 76-1)

► I - Régime normal (Article LP 71 à Article LP 73)
► II - Régimes spéciaux et exonérations (Article LP 74 à Art. LP. 76-1)
► Paragraphe VI - Mutations par décès (Article LP 77 à Article LP 79)
► Paragraphe VII - Actes et conventions concernant les sociétés, personnes morales et groupements dotés de la personnalité morale (Article LP 80 à Article LP 87)
► Sous-paragraphe I – Formation de société (Article LP 80 à Article LP 82)
► Sous-paragraphe II – Augmentation de capital (Article LP 83)
► Sous-paragraphe III – Réduction de capital et dissolution de sociétés (Article LP 84)
► Sous-paragraphe IV – Prorogation de sociétés (Article LP 85)
► Sous-paragraphe V – Cession de parts sociales et d'actions (Article LP 86 à Article LP 87)
► Section IV - Actes à enregistrer en débet (Article LP 88)
► Section V - Actes et mutations dispensés de la formalité de l'enregistrement (Article LP 89)
► Livre II - Contrôle, sanctions, contentieux et recouvrement des droits d'enregistrement (Article LP 90 à Article LP 129)
► Titre I - Contrôle (Article LP 90 à Article LP 93)
► Titre II - Sanctions (Article LP 94 à Article LP 107)
► Chapitre I - Rappel des droits (Article LP 94 à Article LP 98)
► Section I - Redressement de la base de calcul des droits (Article LP 94 à Article LP 95)
► Section II - Redressements liés au non-respect d'obligations prises au titre de régimes de réduction ou d'exonération de droits (Article LP 96)
► Section III - Reprise des droits par la recette de la direction des affaires foncières (Article LP 97)
► Section IV - Intérêts de retard (Article LP 98)
► Chapitre II - Sanctions appliquées en cas d'enregistrement tardif (Article LP 99 à Article LP 100)
► Chapitre III - Obligations particulières liées à l'enregistrement (Article LP 101 à Article LP 107)
► Section I - Obligations des officiers publics et ministériels (Article LP 101 à Article LP 106)
► Section II - Obligations des juges et arbitres (Article LP 107)
► Titre III - Contentieux (Article LP 108 à Article LP 109)
► Titre IV - Grâcieux (Article LP 110 à Article LP 111)
► Titre V – Recouvrement (Article LP 112 à Article LP 119)
► Chapitre I - Principe de recouvrement (Article LP 112 à Article LP 113)
► Chapitre II - Mise en recouvrement (Article LP 114 à Article LP 118)
► Chapitre III - Garanties de recouvrement (Article LP 119)
► Titre VI - Restitution (Article LP 120)
► Titre VII – Prescriptions (Article LP 121 à Article LP 125)
► Chapitre I - Prescriptions d'assiette (Article LP 121 à Article LP 124)
► Chapitre II - Prescription de l'action en recouvrement (Article LP 125)
► Titre VIII - Dispositions diverses et transitoires (Article LP 126 à Article LP 129)

L'Assemblée de la Polynésie française a adopté ;
Le Président de la Polynésie française promulgue la loi du Pays dont la teneur suit :

LIVRE IER - RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024

TITRE I - CHAMP D'APPLICATION

CHAPITRE I - GÉNÉRALITÉS

Article LP 1.- Principes de la formalité de l'enregistrement *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

L'enregistrement est une formalité fiscale qui s'applique aux actes de la vie civile et aux mutations.

L'enregistrement donne lieu à la perception de droits d'enregistrement.

Pour les actes et mutations relevant de régimes spéciaux, il peut être appliqué des réductions de droits d'enregistrement, des exonérations et des exemptions.

Les droits d'enregistrement sont fixes ou proportionnels suivant la nature des mutations et actes qui y sont assujettis :

A- Les droits fixes s'appliquent, sauf exceptions, aux actes non translatifs de droits, notamment ceux ne contenant pas de mutation ou de partage de bien meuble et immeuble, en propriété ou en jouissance.

B- Les droits proportionnels s'appliquent, sauf exceptions, aux actes translatifs de droits, notamment ceux contenant mutation ou partage de bien meuble et immeuble, en propriété ou en jouissance.

Sous réserve de dispositions particulières permettant une exonération de droits, sont donc passibles d'une imposition proportionnelle :

1°) les transmissions entre vifs, à titre gratuit et à titre onéreux, de propriété ou de jouissance, de biens meubles et immeubles ;

2°) les apports à une société ou toute autre personne morale ;

3°) les partages de biens meubles ou immeubles ;

Les droits d'enregistrement sont assis sur les valeurs des biens et droits contenus dans les actes et les mutations.

Article LP 2.- Perception des droits *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

La perception des droits d'enregistrement est réglée d'après la forme extérieure des actes, ou la substance de leurs dispositions, sans égard à leur validité ni aux causes quelconques de résolution ou d'annulation ultérieures.

Les droits régulièrement perçus ne sont donc pas sujets à restitution, sauf dans les cas prévus à l'article LP 120 A.

CHAPITRE II - ACTES ET MUTATIONS IMPOSABLES ET DÉLAIS D'ENREGISTREMENT

SECTION I - ACTES PUBLICS ET ACTES SOUS SEING PRIVÉ

PARAGRAPHE I - ACTES PUBLICS

Article LP 3.- Actes publics soumis à la formalité

Sont soumis à la formalité de l'enregistrement :

1°) Les actes des notaires ;

2°) Les actes des commissaires-priseurs et les procès-verbaux constatant une vente aux enchères publiques de biens de toute nature ;

3°) Les actes administratifs, lorsqu'ils forment le titre de conventions assujetties à des droits proportionnels d'enregistrement en raison de leur objet, ou lorsqu'ils sont soumis aux formalités de publicité foncière ;

4°) Les actes des huissiers de justice, sauf ceux dispensés de la formalité par l'article LP 89-E ;

5°) Les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire lorsqu'elles forment le titre de conventions assujetties à des droits proportionnels d'enregistrement en raison de leur objet, ou lorsqu'elles contiennent des dispositions soumises à la publicité foncière. Sont exceptées celles dispensées de la formalité par l'article LP 89-G.

Article LP 4.- Délais d'enregistrement

A- Les actes des notaires doivent être enregistrés dans un délai de dix (10) jours à compter de leur date de signature. Lorsque toutes les parties n'ont pu signer le même jour et que les actes portent plusieurs dates, le délai ne commence à courir que de la dernière date de l'acte. Les testaments déposés ou reçus par eux, à la diligence des héritiers, donataires, légataires ou exécuteurs testamentaires, sont enregistrés dans un délai de trois (3) mois à compter du décès du testateur ;

B- Les procès-verbaux constatant une vente aux enchères publiques de biens de toute nature doivent être enregistrés dans un délai de dix (10) jours à compter de la date de la vente ;

C- Les actes administratifs doivent être enregistrés dans le délai d'un (1) mois à compter de la date de publication au Journal Officiel de la Polynésie française et, à défaut de publication au Journal Officiel, à compter de leur signature ;

D- Les actes des huissiers de justice doivent être enregistrés lors du dépôt de leurs répertoires selon les conditions et modalités définies à l'article LP 105 ;

E- Les décisions judiciaires sont enregistrées à la diligence des parties dans le délai de trois (3) mois à compter de la date de la décision. L'appel d'une décision judiciaire ne fait pas obstacle à son enregistrement. La perception effectuée sur ces décisions est susceptible d'être révisée ultérieurement si la décision est annulée ou réformée par une décision passée en force de chose jugée.

PARAGRAPHE II - ACTES SOUS SEING PRIVÉ

Article LP 5.- Actes sous seing privé soumis à la formalité

A - Sont soumis aux droits fixes les actes définis à l'article LP 24.

B - Sont soumis aux droits proportionnels :

1°) les mutations à titre onéreux de meubles définies aux articles LP 34 à LP 43 ;

2°) les mutations de jouissance et les baux définis aux articles LP 44 à LP 56 ;

3°) les partages et opérations assimilées définis aux articles LP 57 à LP 62 ;

4°) les mutations à titre gratuit entre vifs définis aux articles LP 63 à LP 79 ;

5°) les actes et conventions concernant les sociétés, personnes morales et groupements dotés de la personnalité morale tels que définis aux articles LP 80 à LP 87 ;

6°) les actes constatant la modification, la résiliation, l'annulation, la révocation des actes mentionnés ci-dessus.

Article LP 6.- Actes sous seing privé non-admis à la formalité

Les mutations de biens et droits immobiliers conclues sous seing privé ne peuvent être enregistrées que sur le dépôt d'un acte dressé en la forme authentique, ou ayant fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire.

Les actes sous seing privé contenant mutation de biens ou droits immobiliers, déposés à la formalité de l'enregistrement, font l'objet d'un refus constaté par la recette de la direction des affaires foncières, à la date de la présentation de l'acte.

La mention du refus, datée et signée par le receveur de l'enregistrement, apposée sur chacun des originaux, donne date certaine à l'acte. L'un des originaux est conservé à la recette de la direction des affaires foncières.

Article LP 7.- Délais d'enregistrement

Les actes sous seing privés listés aux A et B 1°, 2°, 3°, 4° et 6° de l'article LP 5 doivent être enregistrés dans le délai de trois (3) mois à compter de leur date de signature.

Les actes sous seing privés listés au B 5° et 6° de l'article LP 5 doivent être enregistrés dans le délai d'un (1) mois à compter de leur date de signature.

Les actes contractés sous condition suspensive doivent être enregistrés dans les trois (3) mois suivant la réalisation de la condition suspensive.

SECTION II - MUTATIONS ET OPÉRATIONS RÉSULTANT DE CONVENTIONS VERBALES

Article LP 8.- Mutations et conventions verbales

Sans préjudice de l'application de l'article LP 6, les mutations et conventions verbales sont soumises à l'enregistrement.

Les parties doivent produire une déclaration écrite détaillée ayant pour objet la détermination de la nature de l'opération et l'estimation de la valeur des biens ou droits cédés.

SECTION III - RÈGLES DE CALCUL DES DÉLAIS DES ACTES SOUMIS À L'ENREGISTREMENT

Article LP 9.

Le jour de la date de l'acte n'est pas compté dans les délais impartis pour l'exécution de la formalité de l'enregistrement.

Lorsque l'expiration du délai coïncide avec un jour de fermeture de la recette de la direction des affaires foncières, ce délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable qui suit.

SECTION IV - ACTES NON SOUMIS À LA FORMALITÉ DE L'ENREGISTREMENT ET PRÉSENTÉS VOLONTAIREMENT

Article LP 10.

Les actes non soumis à l'enregistrement peuvent être présentés volontairement à cette formalité par les parties concernées. Ces actes sont passibles du droit fixe minimum des droits d'enregistrement.

CHAPITRE III - MODALITÉS D'EXÉCUTION DE LA FORMALITÉ DE L'ENREGISTREMENT

Article LP 11.- Service compétent

Les actes, mutations et déclarations sont enregistrés à la recette de la direction des affaires foncières.

Article LP 12.- Paiement des droits *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les droits d'enregistrement sont payés avant l'enregistrement.

Nul ne peut en atténuer le montant ou différer le paiement sous prétexte de contestations sur la quotité du droit ou pour quelque autre motif que ce soit, sauf à se pourvoir en restitution s'il y a lieu.

Le paiement des droits est indivisible comme la formalité. Lorsqu'il y a lieu à plusieurs droits à raison d'un même acte, on ne peut acquitter ceux d'une disposition et laisser en suspens les autres. La totalité des droits doit être acquittée par les redevables légaux tels que définis à l'article LP 13.

Article LP 13.- Redevables légaux

A - Les droits des actes civils et judiciaires emportant obligation, libération ou transmission de propriété, d'usufruit ou de jouissance de meubles et immeubles, et en général les droits de tous les actes, sont dus par les débiteurs ou les nouveaux possesseurs, ou par les parties auxquelles ces actes profitent, à moins qu'il n'en soit disposé autrement dans les actes.

B - Les droits des actes à enregistrer sont acquittés :

1°) par les notaires pour les actes passés devant eux ;

2°) par les huissiers pour les actes de leur ministère ;

3°) par les commissaires-priseurs pour leurs actes et déclarations ;

4°) par les représentants dûment habilités des administrations publiques, pour les actes de ces administrations ;

5°) par les parties, pour les décisions judiciaires, pour les mutations par conventions verbales et pour les actes sous seing privé ;

6°) par les héritiers, légataires, donataires pour les testaments et autres actes de libéralité à cause de mort.

Article LP 14.- Modalités d'exécution *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Actes originaux

Tous les actes civils, judiciaires et extrajudiciaires s'enregistrent sur les minutes, brevets ou originaux.

B - Quittance d'enregistrement

La quittance du paiement des droits d'enregistrement est apposée sur l'acte enregistré, ou sur la déclaration du nouveau possesseur. Elle est signée par le receveur de l'enregistrement. La quittance apposée exprime la date et les références de l'enregistrement, le total des droits perçus, et s'il y a lieu, le montant de chaque droit particulier, en énonçant les modalités de la liquidation.

Si l'acte est présenté en plusieurs originaux, la quittance est mise par duplicata sur chaque original présenté.

C - Délais d'exécution de la formalité

Le receveur de l'enregistrement procède à l'enregistrement des actes et mutations au jour le jour dans l'ordre des dépôts. Il ne peut différer l'enregistrement des actes et mutations dont les droits ont été régulièrement payés. Il ne peut non plus suspendre ni arrêter le cours des procédures en retenant des actes ou exploits.

Toutefois, le receveur peut, à titre exceptionnel, retenir un acte, dans l'attente de la production d'informations extérieures à l'acte mais qu'il estime nécessaires à la liquidation des droits d'enregistrement. Dans ce cas, l'acte est réputé enregistré à la date de son dépôt.

Article LP 15.- Modalités complémentaires au dépôt des actes *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-08 du 12 avril 2024*

A - Actes des officiers publics et ministériels

Les notaires, huissiers, greffiers et les autorités administratives sont tenus, sous peine de refus d'enregistrement, de déposer à la recette de la direction des affaires foncières, pour chaque acte ou décision :

1°) un bordereau récapitulatif de ces actes ou décisions, en double exemplaire ;

2°) un extrait d'acte en double exemplaire.

Les contenus et modèles des documents ci-dessus sont précisés par un arrêté pris en conseil des ministres.

B - Actes sous seing privé

Les parties doivent obligatoirement établir un exemplaire original en format de feuille A4 aux fins de dépôt et conservation par la recette de la direction des affaires foncières, sous peine de refus d'enregistrement, pour les actes suivants :

1°) les actes entrant dans le cadre d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer tels que définis aux articles LP 29 et LP 87 C ;

2°) les actes portant mutation de jouissance et baux tels que définis aux articles LP 44 à LP 56 ;

3°) les actes de cessions de parts sociales ;

4°) les actes portant cession de fonds de commerce, de clientèles et conventions assimilées tels que définis aux articles LP 34 à LP 36 ;

5°) les déclarations de don manuel comprenant celles établies en application des dispositions de l'article LP 65.

La recette de la direction des affaires foncières délivre copie des exemplaires conservés sur ordonnance du juge d'instance. Cette ordonnance n'est pas exigée lorsque la demande émane des parties contractantes ou de leurs ayants-cause.

La délivrance des copies est soumise à des droits de délivrance dont les tarifs sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

De même, les modalités de conservation pour les actes restant déposés à l'enregistrement sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

C - Extraits des archives d'enregistrement

Les extraits des registres tenus par la recette de la direction des affaires foncières depuis l'instauration de la formalité peuvent être délivrés sur ordonnance du juge d'instance. Cette ordonnance n'est pas exigée lorsque la demande émane des parties contractantes ou de leurs ayants cause.

La délivrance de ces extraits est soumise à des droits de délivrance dont les tarifs sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

CHAPITRE IV - TERRITORIALITÉ DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024

SECTION I - TERRITORIALITÉ DES DROITS D'ENREGISTREMENT

PARAGRAPHE I - ACTES ASSUJETTIS

Article LP 16.- Principe général

Sont assujettis à l'enregistrement tous les actes et mutations soumis à l'enregistrement en vertu de la présente loi du pays, lorsqu'ils ont été passés en Polynésie française et qu'ils ont pour objet des biens situés en Polynésie française.

Les actes qui ne sont pas rédigés en langue française ne sont enregistrés que sur traduction faite par un traducteur assermenté.

Article LP 17.- Mutations à titre onéreux en propriété ou en jouissance

A - Mutations de biens situés en Polynésie française par acte passé hors de Polynésie française

Les actes passés hors de Polynésie française, y compris les décisions judiciaires translatives ou déclaratives de propriété de biens situés en Polynésie française, sont soumis aux formalités et droits exigibles sur les actes de même nature passés en Polynésie française.

Si l'acte porte sur des immeubles situés en Polynésie française et dans un ou plusieurs autres territoires une ventilation du prix ou de la valeur est exigée par immeuble.

B - Mutations de biens étrangers constatées par acte passé en Polynésie française

Elles sont soumises aux droits exigibles sur les mutations ayant pour objet des biens polynésiens de même nature.

C - Actes de société

Les droits d'enregistrement s'appliquent aux apports à toutes sociétés et personnes morales, dès lors que le siège social de la société, ou de la personne morale bénéficiaire de ces apports, est situé en Polynésie française.

Lorsque le siège social de la société, ou de la personne morale bénéficiaire des apports est situé hors de Polynésie française, les droits s'appliquent aux apports de biens polynésiens.

Article LP 18.- Mutations à titre gratuit entre vifs et les partages

A - Mutations à titre gratuit entre vifs

Les règles de territorialité des droits d'enregistrement applicables aux mutations à titre gratuit entre vifs sont définies à l'article LP 63.

B - Partages

Lorsqu'un partage porte à la fois sur des biens situés en Polynésie française et sur des biens situés hors de Polynésie française, les droits d'enregistrement sont perçus sur la totalité de l'actif net partagé.

PARAGRAPHE II - ACTES NON ASSUJETTIS

Article LP 19.

Les actes passés hors de Polynésie française et n'ayant pour objet que des immeubles ou que des biens mobiliers situés hors de Polynésie française, qu'ils soient rédigés en la forme authentique ou sous seing privé, ne sont pas

assujettis à l'enregistrement en Polynésie française dès lors qu'aucun usage de ces actes n'est fait en Polynésie française.

En cas d'usage public de ces actes en Polynésie française, l'enregistrement préalable desdits actes est obligatoire. Le tarif des droits d'enregistrement appliqué est celui prévu à l'article LP 24, sous réserve de justifier que l'acte a bien été enregistré dans le territoire où l'acte a été passé. A défaut, l'acte est soumis aux tarifs applicables aux actes de même nature passés en Polynésie française.

Titre abrogé

Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024

Article LP 20. *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Article abrogé

TITRE II – DES IMPOSITIONS

CHAPITRE I – MODALITÉS DE LIQUIDATION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024

SECTION I - PRINCIPES DE LIQUIDATION

Article LP 21.- Modalités de liquidation *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Acte contenant plusieurs dispositions taxables

Lorsqu'un acte contient plusieurs dispositions indépendantes ou ne dérivant pas nécessairement les unes des autres, il est dû pour chacune d'elles, et selon sa nature, un droit particulier. Il est également dû plusieurs droits lorsqu'une seule disposition concerne plusieurs personnes ayant des intérêts distincts et indépendants les uns des autres.

Lorsqu' à raison de leur corrélation, les dispositions sont dépendantes et ne sont pas de nature à donner ouverture à pluralité de droits, la disposition qui sert de base à la perception est celle qui donne lieu au tarif le plus élevé.

B - Acte contenant une transaction

Les droits d'enregistrement sur les transactions sont réglés selon la nature des droits apparents et l'état de possession des parties au moment de l'acte, et sans égard à leurs droits réels dont l'appréciation n'appartient souverainement qu'aux tribunaux.

C - Acte contenant un échange

Lorsque l'échange est pur et simple, c'est-à-dire lorsque la valeur des biens ou des lots objets de l'échange est identique, les droits d'enregistrement ne sont perçus que sur la valeur d'un seul bien ou lot.

Lorsque l'échange comporte une soulte ou une plus-value, il est appliqué :

-Sur la valeur du bien ou lot la plus faible, les droits d'enregistrement applicables à l'échange ;

-Sur le montant de la soulte ou de la plus-value, les droits d'enregistrement applicables à la vente.

D - Acte sous condition suspensive

Les tarifs des droits d'enregistrement et les valeurs imposables applicables aux actes et mutations affectés d'une condition suspensive, sont déterminés en se plaçant à la date de réalisation de la condition. Dans tous les cas, l'accomplissement de la condition suspensive devra donner lieu à un acte ou à une déclaration écrite des parties auprès de la recette de la direction des affaires foncières.

E - Décisions judiciaires

La perception des droits sur les décisions judiciaires est déterminée par l'ensemble des parties dont ils se composent, et qui sont le point de fait, le point de droit, les motifs et le dispositif.

F - Taxation des annexes

Tous les actes et documents annexés à un acte soumis à la formalité de l'enregistrement ou homologués par celui-ci sont enregistrés en même temps que l'acte lui-même.

Les droits sont perçus, pour chaque annexe, selon la nature des dispositions de celle-ci. À ce titre, lorsqu'une annexe est constituée par un acte ou un document dont la taxation n'est pas prévue, il est appliqué le droit fixe minimum. Par dérogation, les actes d'état civil demeurent dispensés d'enregistrement lorsqu'ils constituent des annexes à un acte quel qu'il soit.

Lorsqu'un acte est soumis à un enregistrement gratis, la gratuité s'applique également aux actes et documents qui lui sont annexés.

SECTION II - ASSIETTE DES DROITS PROPORTIONNELS

Article LP 22.- Les valeurs taxables *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Principes généraux

Les droits proportionnels sont assis sur les valeurs vénales réelles. Ils sont perçus suivant la nature des dispositions taxables contenues dans les actes et mutations assujettis à l'enregistrement.

Si les sommes ou valeurs, ainsi que les dettes et charges ne sont pas déterminées dans un acte ou jugement donnant lieu aux droits proportionnels, les parties sont tenues d'y suppléer préalablement à l'enregistrement par une déclaration estimative écrite et affirmée véritable. Ladite déclaration demeure annexée à l'acte et elle est enregistrée en même temps que celui-ci.

Dans tous les cas, lorsque dans un acte translatif de propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens immeubles, le prix réuni aux charges paraît inférieur à la valeur vénale à l'époque de l'aliénation, par comparaison avec les fonds voisins de même nature, la recette de la direction des affaires foncières peut mettre en œuvre la procédure de rappel de droits prévue à l'article LP 94.

À l'égard des mutations de propriété de meubles, pour celles soumises à l'enregistrement, la valeur vénale à l'époque de l'aliénation est appréciée par comparaison avec les ventes de biens de même nature.

Par dérogation au premier alinéa du présent article, pour les adjudications faites dans le cadre des formalités judiciaires, le prix et les charges servent seuls de base aux droits proportionnels.

B - Vente comprenant des meubles et des immeubles

Lorsqu'un acte de vente comprend des meubles et des immeubles, les droits d'enregistrement sont perçus sur la totalité du prix, au taux réglé pour les immeubles, à moins qu'il ne soit stipulé un prix particulier pour les objets mobiliers et que ces objets soient détaillés et estimés, article par article, dans le contrat, ou par un état y annexé, à enregistrer en même temps que l'acte lui-même.

C - Valeur de l'usufruit et de la nue-propriété

Lorsque la propriété, objet de l'acte à taxer, est démembrée, pour la liquidation des droits d'enregistrement, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la pleine propriété, conformément au barème ci-après :

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de :		
21 ans révolus	90%	10%
31 ans révolus	80%	20%
41 ans révolus	70%	30%
51 ans révolus	60%	40%
61 ans révolus	50%	50%
71 ans révolus	40%	60%
81 ans révolus	30%	70%
91 ans révolus	20%	80%
Plus de 91 ans révolus	10%	90%

Pour l'application du barème, la date de naissance de l'usufruitier doit figurer dans l'acte à enregistrer et doit être certifiée par le rédacteur de l'acte.

L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 25 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier.

D - Valeur du droit d'usage et d'habitation

Pour la liquidation des droits d'enregistrement, la valeur des droits d'usage et d'habitation est de 60 % de la valeur de l'usufruit.

E - Valeur des rentes viagères

Pour la liquidation des droits d'enregistrement, la valeur des rentes viagères est constituée par le capital constitué et aliéné dans les conditions fixées au A du présent article.

CHAPITRE II - LES TARIFS ET LEUR APPLICATION

SECTION I – ACTES ET MUTATIONS SOUMIS À UN ENREGISTREMENT GRATIS

Article LP 23. *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les actes et mutations soumis à un enregistrement gratis ne donnent pas lieu à la perception de droit d'enregistrement.

Sont soumis à un enregistrement gratis :

A - Les actes judiciaires, lorsque les droits sont dus en totalité par une personne bénéficiant de l'aide juridictionnelle. Lorsque la propriété de bien(s) est attribuée à plusieurs personnes, seule celle bénéficiant de l'aide juridictionnelle est exonérée des droits d'enregistrement à hauteur de son attribution ;

B - Tous actes concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

C - Les rétrocessions d'immeubles au profit des propriétaires expropriés ou de leurs ayants-droit à titre universel, lorsque les immeubles expropriés en application du code de l'expropriation n'ont pas reçu la destination prévue dans les délais fixés par le même code ou qu'ils ont cessé de recevoir cette destination, dès lors que la demande de rétrocession a été réalisée dans un délai de trente (30) ans à compter de l'ordonnance d'expropriation ;

D - Tous les actes passés en faveur de la Polynésie française, de l'État, des communes et syndicats de communes, et de leurs établissements publics administratifs, lorsque les droits incombent à ces collectivités.

E - Conformément aux dispositions de l'article LP 526-5 du code de commerce, partie législative, les déclarations d'insaisissabilité et les déclarations de renonciation définies aux articles LP 526-1 et LP 526-3 du code de commerce, partie législative.

F - Conformément aux dispositions de l'article LP 13 de la loi du pays n°2016-31 du 25 août 2016 relative à la fondation en Polynésie française, les apports, dons et legs réalisés au profit des fondations.

G - Les actes établis au titre des sorties d'indivision aidées dans les conditions prévues par la délibération n°2016-105 APF du 27 octobre 2016 instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière.

H - Les actes administratifs établis dans les conditions prévues par la loi du pays n° 2020-6 du 29 janvier 2020 visant à organiser le titrement de certaines terres sises à Rurutu et Rimatara, archipel des Australes, Polynésie française.

I - Les actes ayant pour objet de donner à bail un immeuble pour une durée d'au moins 30 ans, à l'exclusion de ceux qui portent sur un bien destiné à être le siège d'une activité économique.

SECTION II - ACTES ET DISPOSITIONS SOUMIS AUX DROITS FIXES

Article LP 24.- Droits fixes de 2 500 F CFP *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Tarifs

Sont assujettis au droit fixe d'enregistrement de 2 500 F CFP, les actes listés ci-après :

- acte sous condition suspensive ;
- comptes annuels (bilans et comptes de résultat) ;
- cahier des charges ;
- cautionnement de sommes ou d'objets mobiliers ;
- cession de créance ;
- consentement à main levée totale ou partielle d'hypothèque ;
- consentement à adoption ;
- constitution d'hypothèque ;
- constitution de servitude à titre gratuit par acte séparé ;
- contrat de domiciliation d'entreprise ;
- contrat de mariage, lorsqu'il n'est constaté aucun apport ;
- décisions judiciaires prononçant l'annulation, la révocation, la rescision d'un acte ;
- délégations de créance ;
- état descriptif de division d'immeuble ;
- gage ;
- mandat ou procuration ;
- mainlevée de toute nature ;
- nantissement ;
- notoriété ;
- ouverture et réalisation de crédit ;
- pacte de préférence ;
- plans ;
- prorogation de délai pure et simple ;
- promesse ;

- prêt à usage ou commodat ;

- reconnaissance de dettes ;

- résiliations pures et simples ;

- subrogations conventionnelles ;

- mutations à titre gratuit de voies et espaces communs au profit d'une association syndicale ;

- droit fixe minimum pour tout acte soumis volontairement ou obligatoirement à la formalité de l'enregistrement et/ou de l'enregistrement et de la publicité foncière.

De manière commune aux actes listés dans le présent A, sont assujettis aux droits fixes d'enregistrement de 2 500 F CFP, les actes de complément ou d'exécution, actes modificatifs ou rectificatifs, actes refaits, dans la mesure où ces actes ne renferment aucune disposition nouvelle donnant lieu au droit proportionnel.

Sont également assujettis aux droits d'enregistrement fixe de 2 500 F CFP les actes non dénommés dans le présent A et qui ne peuvent donner lieu aux droits proportionnels définis à la section III du présent chapitre.

B - Modalités d'application du droit fixe aux actes de notoriété et de consentement à adoption

Par dérogation aux dispositions de l'article LP 21-F, il n'est perçu qu'un seul droit fixe pour les actes et pour les pièces qui leur sont annexées, notamment les actes d'état civil, les procurations, les tableaux et fiches généalogiques et les livrets de famille.

SECTION III – ACTES ET MUTATIONS SOUMIS AUX DROITS PROPORTIONNELS

Article LP 25.- Minimum de perception *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Quelque soit le régime de perception, et hors les cas d'exonération, le minimum par droit d'enregistrement est de 2 500 F CFP par disposition taxable.

PARAGRAPHE I - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ À TITRE ONÉREUX D'IMMEUBLE

SOUS-PARAGRAPHE I - RÉGIME NORMAL

Article LP 26.- Assiette et tarifs *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Assiette de taxation

La liquidation des droits s'effectue sur le prix exprimé, en y ajoutant toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

Si le prix exprimé est converti totalement ou partiellement en rente à durée fixe ou s'il consiste exclusivement en une rente viagère, les parties sont tenues d'indiquer dans l'acte la valeur en capital de la rente et la valeur vénale du bien cédé.

B - Tarifs des actes

Sont assujettis à un droit d'enregistrement proportionnel de 7 % :

1°) Les adjudications, ventes, reventes, cessions, rétrocessions, soultes de partage, les retraits exercés après expiration des délais convenus par les contrats de vente à réméré et tous autres actes civils ou judiciaires translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux et non spécialement tarifés ;

2°) Les déclarations d'adjudicataire et de command par suite de l'adjudication d'un immeuble lorsque la déclaration est faite au-delà des délais prévus par le code de procédure civile de la Polynésie française ;

3°) Les soultes d'échange de biens ou droits immobiliers ;

4°) Les apports d'immeubles ou de droits immobiliers à titre onéreux ;

5°) Les reprises en fin de bail, par le bailleur, et moyennant indemnité des constructions que le locataire a fait édifier ;

6°) Les constitutions de servitude à titre onéreux ;

7°) Les constitutions de droit d'usage et d'habitation ;

Les biens immeubles par leur destination ou par l'objet auquel ils s'appliquent, sont assujettis aux mêmes droits que les immeubles par nature.

C - Les licitations

Elles mettent fin à une situation d'indivision aussi, elles sont soumises aux droits fixés au B du présent article, lorsqu'elles sont faites au profit d'une personne étrangère à l'indivision.

Lorsque la licitation est faite au profit d'un membre originaire de l'indivision, la perception des droits est organisée par l'article LP 62.

Les licitations et toutes autres cessions de droits indivis, y compris les cessions de droits successifs, ne faisant pas cesser l'indivision, sont soumises aux droits fixés au B du présent article.

D - Les échanges de biens immeubles

Ils sont soumis à des droits proportionnels d'enregistrement de 6 %. Les droits sont calculés sur les valeurs définies à l'article LP. 21 C.

SOUS-PARAGRAPHE II - RÉGIMES SPÉCIAUX

Article LP 27.- Acquisitions d'immeubles et de logements relevant de l'habitat social *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Acquisitions par les organismes et les opérateurs privés de logement social

1°) Les acquisitions immobilières destinées à la réalisation d'opération de logement social sont enregistrées gratis, lorsqu'elles sont faites par les organismes de logement social tels que définis à l'article 3 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française.

2°) Les acquisitions immobilières destinées à la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux font l'objet d'exonération totale ou partielle de droits d'enregistrement dans les conditions définies à l'article LP 21 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

B - Acquisitions par les personnes physiques

1°) Sont enregistrées gratis, les acquisitions immobilières qui :

- relèvent d'un programme relatif à l'habitat social agréé par arrêté pris en conseil des ministres dans les conditions définies par la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française ;

- et qui sont faites par les personnes attributaires d'une aide au logement octroyée dans les conditions fixées par la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française. La décision d'attribution de l'aide doit être annexée à l'acte d'acquisition.

Les actes d'acquisition, y compris à titre de régularisation, par les bénéficiaires de logements sociaux construits par la Polynésie française, les communes, la caisse de prévoyance sociale et la Socredo, en vertu des délibérations n° 78-202 du 06 décembre 1978 portant exonération des droits d'enregistrement et de transcription des actes d'acquisition et de location d'immeubles de certains lotissements économiques et n° 96-8 AT du 18 janvier 1996 instituant un régime d'exonération de droits d'enregistrement et de transcription en faveur des acquisitions, locations et ventes d'immeubles dépendant de lotissements sociaux, bénéficient également de la gratuité des droits d'enregistrement.

Les engagements souscrits par les bénéficiaires d'une aide au logement sont ceux définis par la réglementation relative à l'habitat social en Polynésie française. La déchéance du régime d'aide octroyée entraîne le rappel des droits d'enregistrement majoré des sanctions prévues ci-dessous. L'information doit être transmise à la recette de la direction des affaires foncières par l'office polynésien de l'habitat ou par l'organisme de logement social en charge du dossier. Une convention détermine, en tant que de besoin, les modalités de transmission de l'information.

Les sanctions prévues sont celles définies à l'article LP 96 et LP 98.

2°) La première vente de logement social par l'organisme privé de logement social agréé, intervenant à l'issue de la période de location obligatoire, bénéficie d'une exonération totale de droits d'enregistrement. Le maintien de l'exonération est conditionné par le respect des obligations définies au III de l'article LP 21 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

Article LP 28.- Acquisitions par des établissements publics à caractère industriel et commercial de collectivités publiques *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les actes définis à l'article LP 26 sont enregistrés gratis lorsqu'ils sont passés au profit de :

A -L'établissement public Tahiti Nui Aménagement et Développement (TNAD) pour les actes qui interviennent dans le cadre d'une mission d'intérêt général ;

B - L'Office Polynésien de l'Habitat (OPH).

Article LP 29.- Ventes relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Cas de réduction et tarif

La cession d'immeuble ou droits immobiliers à des personnes physiques ou morales, de nationalité française investissant en Polynésie française, dans le cadre du dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer prévu par le code général des impôts, est soumise à un droit fixe d'enregistrement de 10 000 F CFP.

Lorsque le montage inclut la rétrocession de ces mêmes biens au cédant polynésien à l'issue des délais de conservation définis par le code général des impôts, l'acte de rétrocession bénéficie également du droit fixe

d’enregistrement de 10 000 F CFP.

La rétrocession doit être faite au cédant polynésien ayant pris l’engagement au moment de la réalisation de l’investissement, de racheter l’immeuble à l’issue de son délai de conservation.

Dans tous les cas où il y a substitution, la cession au profit de la personne substituée est enregistrée aux tarifs de droit commun prévus pour les cessions de même nature.

Tous les actes intermédiaires directement rattachés à l’exécution de l’opération et intervenant entre la cession et la rétrocession de l’immeuble ou des droits immobiliers, doivent être enregistrés. Ils sont soumis à un enregistrement gratis.

À ce titre, constituent notamment des actes intermédiaires, ceux listés ci-dessous :

- les baux du bien acquis dans le cadre de l’opération ;

- les prêts contractés pour l’acquisition du bien y compris lorsqu’ils sont assortis de garanties ;

- les conventions de gestion du bien ;

- les promesses de vente et d’achat ;

- les actes de cessions de créance.

B - Obligations du bénéficiaire

Lorsqu’une personne physique ou morale présente à la formalité de l’enregistrement, un acte passé au titre d’une opération d'investissement dans le cadre du dispositif d’aide fiscale à l’investissement outre-mer prévu par le code général des impôts, elle doit présenter, à l’appui de l’acte, une déclaration détaillée :

1°) de la nature de l’opération ;

2°) des conditions de réalisation et d'application des dispositions fiscales du code général des impôts métropolitain ;

3°) de la liste et nature des actes prévus au titre de l’opération (les actes de cession et de rétrocession et les actes intermédiaires) et leur délai d’intervention.

À défaut, il est perçu sur les actes présentés, les taux de droit commun.

Par ailleurs, le bénéfice de la gratuité des droits et celui du droit fixe de 10 000 F CFP doivent être expressément requis dans chaque acte soumis à la formalité, et comporter la référence de l’opération au titre de laquelle il est établi.

Le souscripteur de la déclaration ou son représentant s’engage à porter à la connaissance de la recette de la direction des affaires foncières, toute modification dans les modalités de réalisation de l’opération défiscalisée.

Le maintien de la gratuité des droits et celui du droit fixe d’enregistrement de 10 000 F CFP sont conditionnés par le respect des conditions posées par le présent article et le code général des impôts.

Les cas de remise en cause des réductions d’impôts prévus par le code général des impôts s’appliquent également aux actes enregistrés au droit fixe au titre du présent article.

En conséquence, toute remise en cause de la réduction d’impôt dans les cas prévus par le code général des impôts entraîne la déchéance du régime fiscal accordée au profit des acquéreurs ayant bénéficié du droit fixe.

C - Sanctions

Les sanctions prévues sont celles définies aux articles LP 96 et LP 98.

Article LP 30.- Primo-acquisitions d’immeubles à usage d’habitation *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Cas d’exonération et tarif : La première acquisition d’immeuble ou de fraction d’immeuble bâti, ou de terrain à bâtir, destiné à être affecté à l’habitation principale, bénéficie d’une réduction des droits d’enregistrement prévus à l’article LP. 26.

Le primo-acquéreur doit être une personne physique majeure, et l’acquisition de droits de propriété immobiliers doit intervenir à titre onéreux.

Le bien acquis doit être divis au moment de l’acquisition. S’il est détenu en indivision, tous les droits indivis le composant doivent être vendus par le même acte.

Toute acquisition antérieure, en Polynésie française ou hors de Polynésie française, d’immeuble, de droits immobiliers, ou de parts dans les sociétés telles que définies à l'article LP 87 A, B et D, à titre gratuit ou onéreux, met obstacle au bénéfice du régime dérogatoire prévu par le présent article.

Toutefois, les personnes ayant hérité de droits immobiliers au titre d’une indivision d’origine successorale, peuvent bénéficier du régime de la primo-acquisition, dès lors que la situation d’indivision demeure à la date de l’acquisition, où qu’elle ait cessé par suite d’une vente de ces droits indivis.

L’acquéreur doit certifier sur l’honneur dans l’acte d’acquisition, qu’il s’agit de sa première acquisition selon la définition donnée à l’alinéa ci-dessus. Toute déclaration mensongère entraîne le rappel des droits correspondant à

l'exonération et à la réduction accordées, majorés de 40 % lorsque la mauvaise foi est établie ou de 80 % en cas de manœuvres frauduleuses.

Lorsqu'une insuffisance de prix de plus de 25 % est relevée à son encontre, l'acquéreur ne peut pas bénéficier de l'exonération.

B - Assiette de la réduction : La réduction des droits s'applique, pour chaque acquéreur, sur une assiette de 25 000 000 F CFP s'il s'agit d'un terrain à bâtir et de 40 000 000 F CFP s'il s'agit d'un terrain bâti ou d'un lot de copropriété acquis dans le cadre du régime de la Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), selon les tarifs ci-dessous :

Assiette terrain à bâtir	Assiette terrain bâti / Assiette lot de copropriété	Taux des droits d'enregistrement
Prix ou valeur taxable jusqu'à 25 000 000 F CFP	Prix ou valeur taxable jusqu'à 40 000 000 F CFP	1 %
Au-delà de 25 000 000 F CFP	Au-delà de 40 000 000 F CFP	7 %

Si le bénéfice de la réduction de droits est requis sur une portion de terrain, l'acte doit mentionner la portion de terrain par des références cadastrales distinctes de celles du surplus du terrain ainsi que la quote-part du prix dans le prix total de l'acquisition.

Si l'acquisition porte sur plusieurs parcelles ne formant pas l'assiette d'une propriété unique d'un seul tenant, l'acte doit mentionner les références cadastrales et la quote-part du prix de la parcelle sur laquelle le bénéfice de la réduction des droits est requis.

Si plusieurs personnes se portent acquéreurs d'un même immeuble, l'assiette à prendre en considération pour la réduction des droits est constituée en fonction de la fraction du prix incombant à chaque acquéreur.

C - Engagements du primo-acquéreur :

1° S'il s'agit d'un terrain à bâtir : le primo-acquéreur s'engage dans l'acte à achever la construction dans les cinq années de l'acquisition et à produire à la date de l'achèvement de l'immeuble et au plus tard dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai de cinq ans, un certificat de conformité délivré par l'autorité compétente. Il s'engage également à affecter cette construction à son habitation principale à titre exclusif et effectif durant cinq années à compter de la date du certificat de conformité.

2° S'il s'agit d'un terrain bâti : le primo-acquéreur s'engage à affecter l'immeuble acquis à son habitation principale, à titre exclusif et effectif, pendant un délai de cinq années à compter de l'acquisition.

3° S'il s'agit d'un lot de copropriété acquis dans le cadre du régime de la vente en l'état futur d'achèvement : le primo-acquéreur s'engage à affecter les lots acquis à son habitation principale, à titre exclusif et effectif, pendant cinq années à compter de l'obtention du certificat de conformité de l'immeuble.

Dans tous les cas, l'acquéreur s'engage à produire toutes pièces justificatives d'une occupation effective et continue, dont notamment les factures d'eau, d'électricité, de téléphone et de taxes communales, établies au nom du ou des acquéreurs, et tout autre document sur demande de l'autorité compétente.

Outre le respect des engagements prévus au 1°, 2° et 3°du C du présent article, le primo-acquéreur s'engage à ne pas céder en propriété ou en jouissance à quelque titre que ce soit, en tout ou partie, le bien ou les lots acquis, durant toute la période grevée par ses engagements, sous peine des sanctions prévues au D du présent article.

D - Sanctions : En cas de non-respect des engagements pris par les primo-acquéreurs, les sanctions prévues sont celles définies aux articles LP 96 et LP 98. Le redressement s'applique sur la totalité des droits éludés quelque soit la date et le motif de redressement.

En cas d'acquisition conjointe, même si le redressement ne concerne que l'un des acquéreurs, l'ensemble des acquéreurs est solidaire du paiement des droits rappelés et des sanctions appliquées.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent :

1° Non-respect du délai de construction : L'autorité compétente décide du maintien du tarif réduit lorsque le défaut d'édification ou d'achèvement des constructions dans le délai imparti est directement consécutif aux évènements suivants :

a) L'expropriation de tout ou partie du terrain réduisant celui-ci à une surface inconstructible ;

b) L'intervention d'un plan général d'aménagement emportant interdiction de bâtir sur le terrain ;

c) Le refus de permis de construire ou le retard dans la délivrance de ce permis ou dans la délivrance du certificat de conformité, à condition que le refus ou le retard ne soit pas imputable à la mauvaise foi, volonté ou négligence de l'acquéreur. Pour que la demande soit recevable, l'acquéreur doit justifier avoir formulé sa demande de permis de construire ou de certificat de conformité avant l'expiration du délai ;

d) La mutation ou la formation professionnelle consécutive à une décision hiérarchique prise après la date de l'acquisition du bien et nécessitant un changement de résidence hors de l'île où est située l'immeuble ;

e) La survenance de tout évènement constitutif d'un cas de force majeure.

Une prorogation d'une année peut être accordée par l'autorité compétente, sous réserve qu'il puisse être justifié que le permis de construire a été obtenu avant l'expiration du délai de cinq ans.

La demande de prorogation doit être motivée et formulée par l'acquéreur du terrain au plus tard dans les deux mois qui suivent l'expiration du délai imparti.

2° Non-respect de l'obligation d'habitation : L'autorité compétente décide du maintien du tarif réduit lorsque le défaut d'occupation de la construction acquise est directement consécutif aux évènements suivants :

a) La mutation ou la formation professionnelle consécutive à une décision hiérarchique prise après la date de l'acquisition du bien et nécessitant un changement de résidence hors de l'île où est située l'immeuble ;

b) La survenance de tout évènement constitutif d'un cas de force majeure.

3° Non-respect de l'obligation de conservation : l'autorité compétente décide du maintien du tarif réduit lorsque la revente de tout ou partie du bien avant l'expiration des délais de conservation est directement consécutive aux évènements suivants :

a) Décès de l'acquéreur : dans cette hypothèse aucune réclamation ne peut être adressée aux héritiers qui ont vendu un terrain acquis par leur auteur afin de faire face aux dettes successorales, de même aucune réclamation ne peut être adressée au conjoint bénéficiaire de taux réduits et n'ayant pas respecté ses engagements pour des motifs directement consécutifs au décès.

b) La survenance de tout évènement constitutif d'un cas de force majeure.

Article LP 31.- Ventes d'immeubles bâtis neufs et à construire *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Sont exonérées des droits d'enregistrement prévus à l'article LP. 26, les ventes d'immeubles bâtis neufs, les ventes en l'état futur d'achèvement et les ventes à terme, relevant d'opérations de livraison d'immeubles ou de fractions d'immeubles, bâtis ou à construire soumises à la taxe sur la valeur ajoutée et dans les conditions définies par le code des impôts.

Le bénéfice de l'exonération des droits doit être expressément requis dans l'acte soumis à la formalité et comporter la référence de l'opération au titre de laquelle il est établi.

Article LP 32.- Ventes d'exploitations agricoles, piscicoles et d'élevage *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Cas de réduction et tarifs : les acquisitions de terrains destinés à la constitution, à l'amélioration ou à la poursuite d'exploitations agricoles, piscicoles ou d'élevage sont assujetties aux droits proportionnels réduits à 5 %.

Les terrains acquis servant d'assiette à ces exploitations doivent avoir une superficie minimale d'un hectare, d'un seul tenant. Pour les communes dotées d'un plan général d'aménagement, les terrains acquis doivent être situés dans les zones à vocation agricole telles que définies par la réglementation de ces plans.

B - Obligations de l'acquéreur : L'acquéreur doit annexer à l'acte d'acquisition, toute pièce justifiant de la destination agricole, piscicole ou d'élevage du bien telle que la justification de l'inscription au registre de l'agriculture.

Il doit en outre certifier sur l'honneur dans l'acte d'acquisition que celle-ci est destinée à la création ou à l'amélioration d'une exploitation agricole, piscicole ou d'élevage.

Il prend l'engagement d'affecter le bien acquis aux activités précitées durant dix années à compter de la date de l'acte. L'immeuble ne peut être cédé, à quelque titre que ce soit, en tout ou partie, durant la période de conservation fixée ci-dessus.

C - Sanctions : les sanctions prévues sont celles définies aux articles LP 96 et LP 98.

Article LP 33.- Acquisitions d'immeubles par les associations cultuelles *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Cas d'exonération et tarif : les acquisitions immobilières nécessaires au fonctionnement de leurs activités ou de leurs œuvres sociales réalisées par les associations cultuelles sont assujetties aux droits proportionnels d'enregistrement de :

- 5 % pour les immeubles destinés à la pratique du culte ;

- 1 % pour les immeubles destinés à l'animation de la jeunesse et à la pratique sportive.

Les acquisitions d'immeubles destinés aux activités d'enseignement général et professionnel sont exonérées des droits d'enregistrement.

B - Engagements de l'acquéreur : l'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition, à conserver l'immeuble acquis dans son patrimoine et à maintenir sa destination pendant un délai de dix (10) ans.

C - Sanctions : Les sanctions prévues sont celles définies aux articles LP 96 et LP 98.

Art. LP. 33-1.- Autres acquisitions d'immeubles *Rédaction issue de Décisions du Conseil d'Etat n° 464367, n° 464618, n° 464699, n° 464762, n° 464802, n° 464804, n° 464809, n° 464867, n° 464868, n° 464870, n° 464871 du 9 novembre 2022*

Article annulé

PARAGRAPHE II - MUTATIONS À TITRE ONÉREUX DE MEUBLES CORPORELS ET INCORPORELS

SOUS-PARAGRAPHE I - CESSIONS DE FONDS DE COMMERCE ET DE CLIENTÈLES ET CONVENTIONS ASSIMILÉES

Article LP 34.- Cession de fonds de commerce et de clientèle *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-08 du 12 avril 2024*

Les mutations de propriété à titre onéreux de fonds de commerce ou de clientèles sont soumises à un droit d'enregistrement de 1 %.

Le droit est perçu sur le prix de la vente de l'achalandage, de la cession du droit au bail et des objets mobiliers ou autres servant à l'exploitation du fonds, et des marchandises neuves garnissant le fonds.

Article LP 35.- Conventions assimilées aux cessions de fonds de commerce

Les conventions à titre onéreux, ayant pour effet de permettre à une personne d'exercer une profession, une fonction ou un emploi occupé par un précédent titulaire, même lorsque ladite convention conclue avec ce titulaire ou ses ayants cause ne s'accompagne pas d'une cession de clientèle sont soumises à un droit d'enregistrement de 1 %.

Les droits sont exigibles sur toutes les sommes dont le paiement est imposé du chef de la convention, sous quelque dénomination que ce soit, au successeur ainsi que sur toutes les charges lui incombant au même titre.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux contrats de location-gérance de fonds de commerce, lesquelles sont soumises aux droits d'enregistrement prévus par l'article LP 44.

Article LP 36.- Cession d'offices publics et ministériels

A - Les traités ou conventions ayant pour objet la présentation à titre onéreux, de la clientèle d'un office, sont soumis à un droit d'enregistrement de 1 %. Le droit d'enregistrement est perçu sur le prix exprimé dans l'acte de cession et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix.

B - En cas de création de nouvelles charges ou de nomination de nouveaux titulaires sans présentation, par suite de destitution ou pour tout autre motif, s'il est imposé aux nouveaux titulaires le paiement d'une somme déterminée pour la valeur de l'office, le droit est exigible sur cette indemnité au tarif prévu au A du présent article.

SOUS-PARAGRAPHE II - CESSION DE DROIT À UN BAIL D'IMMEUBLE ET CONVENTIONS ASSIMILÉES

Article LP 37.- Cession de droit à un bail

Toute cession d'un droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, quelle que soit la forme qui lui est donnée par les parties, qu'elle soit qualifiée cession de pas-de-porte, indemnité de départ ou autrement, est soumise à un droit d'enregistrement de 5 %.

Le droit est liquidé sur le montant de la somme ou de l'indemnité stipulée par le cédant à son profit ou sur la valeur vénale réelle du droit cédé.

SOUS-PARAGRAPHE III - CESSION DE DROITS SOCIAUX

Article LP 38.

La perception des droits sur les cessions d'actions et de parts sociales est régie par les articles LP 86 et LP 87.

SOUS-PARAGRAPHE IV - CESSION DE NAVIRES

Article LP 39.- Régime normal

Les cessions de navires soumis à la formalité de l'immatriculation en Polynésie française ou déjà immatriculés en Polynésie française, sont assujetties à un droit d'enregistrement de 5 % sur le prix de la vente ou sur la valeur réelle si celle-ci est supérieure au prix.

Article LP 40.- Cessions de bonitiers

Les actes d'acquisition de bonitiers destinés à la pêche artisanale en haute mer sont enregistrés gratis sous réserve de présenter toutes pièces justificatives démontrant l'activité actuelle ou à venir du navire.

Article LP 41.- Cessions de navires de pêche hauturière

La délibération n° 90-48 AT du 10 avril 1990 relative aux mesures fiscales applicables aux investissements dans le secteur de la pêche hauturière semi-industrielle ou industrielle définit les conditions dans lesquelles une

exonération de droits d'enregistrement peut être accordée aux actes liés aux investissements dans le secteur de la pêche hauturière semi-industrielle ou industrielle.

L'exonération des droits d'enregistrement est accordée par voie d'arrêté pris en conseil des ministres sur proposition du ministre en charge de la pêche.

Art. LP. 41-1.– Cessions de navires pour renouvellement de la flotte *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2019-20 du 1er juillet 2019*

Dans le cadre d'une opération de renouvellement de sa flotte portée par tout armateur au sens des dispositions de l'article 1er de la loi n° 69-8 du 3 janvier 1969, ayant son siège social ou représenté en Polynésie française, la cession de navires destinés au transport des passagers, immatriculés en Polynésie française, est exonérée du droit d'enregistrement de 5 % dès lors que ces navires sont amenés à quitter de manière définitive les eaux polynésiennes.

Ces cessions font l'objet d'un agrément fiscal par arrêté pris en conseil des ministres.

L'agrément fiscal est octroyé lorsque la nécessité économique de l'opération est justifiée et dans tous les cas, il doit être préalable à la date de l'acte constituant le fait générateur des droits.

Les demandes d'agrément sont instruites par la recette-conservation des hypothèques.

Le dossier doit comporter :

- une demande d'agrément de l'acquéreur accompagnée de l'engagement d'affecter le navire à une utilisation hors de la Polynésie française et ce, de manière définitive ;

- des éléments justifiant de l'intérêt économique de l'opération et de l'impact sur les emplois du cédant, accompagnés :

- d'un engagement de réinvestir le prix de la vente dans l'acquisition d'un ou de plusieurs navires pour une exploitation en Polynésie française et avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date de publication de l'agrément,

- des pièces justifiant de son siège social ou de sa représentation en Polynésie française,

- des bilans et comptes de résultat des trois derniers exercices,

- du projet de cession approuvée par les deux parties.

En cas de non-respect des engagements pris par l'acquéreur, les sanctions prévues sont celles définies aux articles LP. 96 et LP. 98.

Le redressement s'applique sur la totalité des droits éludés quelque soit la date et le motif de redressement. En cas de redressement, le vendeur est solidaire de l'acquéreur.

SOUS-PARAGRAPHE V - CESSIONS MOBILIÈRES RELEVANT D'UNE OPÉRATION D'AIDE À L'INVESTISSEMENT OUTRE-MER

Article LP 42. *Rédaction issue de Loi du pays n° 2022-20 du 10 mai 2022*

Le régime des droits d'enregistrement applicable aux cessions mobilières relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer est défini à l'article LP. 87 C.

SOUS-PARAGRAPHE VI - AUTRES CESSIONS MOBILIÈRES

Article LP 43.

Les cessions mobilières autres que celles prévues aux articles LP 34 à LP 42 sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 %. Les droits sont exigibles notamment sur les cessions faites par voie de ventes aux enchères publiques et par voie d'actes établis par des officiers publics. Toutes les ventes publiques, y compris celles des personnes et collectivités publiques, sont assujetties à ces droits.

Les officiers publics ne peuvent procéder à une vente publique et par enchères d'objets mobiliers, qu'après en avoir préalablement fait la déclaration à la recette de la direction des affaires foncières selon les modalités prévues par arrêté pris en conseil des ministres.

Le receveur de l'enregistrement ou ses préposés sont autorisés à se transporter dans tous les lieux où se font les ventes publiques et par enchères et à s'y faire représenter les procès-verbaux de vente et les copies de déclarations préalables.

Art. LP. 43-1 *Rédaction issue de Décisions du Conseil d'Etat n° 464367, n° 464618, n° 464699, n° 464762, n° 464802, n° 464804, n° 464809, n° 464867, n° 464868, n° 464870, n° 464871 du 9 novembre 2022*

Article annulé

PARAGRAPHE III - MUTATIONS DE JOUISSANCE ET BAUX

SOUS-PARAGRAPHE I - BAUX À DURÉE LIMITÉE

I - RÉGIME NORMALA - TARIFS, ASSIETTES ET LIQUIDATIONS

Article LP 44.- Baux à durée limitée *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les baux à durée limitée d'immeubles, de fonds de commerce, de clientèles et autres biens meubles, et tout autre acte assimilé à bail, sont assujettis à un droit d'enregistrement proportionnel de 1 % dénommé droit de bail.

Les mêmes tarifs sont appliqués aux sous-baux et prorogations de baux.

Lorsqu'il n'existe pas de convention écrite constatant une mutation de jouissance de biens immeubles, il y est suppléé par une déclaration estimative des parties dans les trois mois de l'entrée en jouissance.

Le droit de bail est liquidé sur le prix exprimé, quelque soit la dénomination stipulée (loyer, redevance, indemnité), augmenté des charges imposées au preneur, ou sur la valeur locative réelle des biens loués, si cette valeur est supérieure aux prix augmenté de charges.

Le droit est dû sur le prix cumulé de toutes les années.

Pour les contrats contenant une clause de tacite reconduction, la perception sera continuée jusqu'à ce qu'il ait été déclaré que le bail a cessé ou a été résilié.

Si le prix du bail ou de la location est stipulé payable en nature ou sur la base du cours de certains produits, le droit est liquidé d'après la valeur des produits au jour du contrat, déterminée par une déclaration estimative des parties.

Il en est de même des baux à portion de fruits, pour la part revenant au bailleur dont la quotité doit être préalablement déclarée pour la perception des droits.

Article LP 45.- Indemnité à titre de pas-de-porte

Le paiement par le preneur au profit du bailleur, en sus du loyer, d'une indemnité à titre de pas de porte, de denier d'entrée, est assujetti à un droit d'enregistrement proportionnel de 5 %.

Le droit dû au titre de l'indemnité à titre de pas-de-porte est liquidé sur le montant de la somme ou de l'indemnité stipulée par le bailleur à son profit ou sur la valeur vénale réelle du droit cédé, déterminée par une déclaration estimative des parties ou d'office par la recette de la direction des affaires foncières si la convention ne stipule aucune somme d'argent.

Article LP 46.- Cessions de droit au bail

Les cessions de droit à un bail sont assujetties aux droits proportionnels prévus à l'article LP 37.

B - MODALITÉS DE PAIEMENT

Article LP 47.- Principe

Les droits calculés pour toute la durée de bail sont perçus lors de l'enregistrement. Le bailleur est tenu solidairement avec le locataire du paiement du droit de bail.

Article LP 48.- Dérogation

Pour les baux ruraux et ceux à usage commercial, industriel ou artisanal d'une durée de neuf ans, assortis de la faculté de donner congé à la fin de chaque période triennale et si les parties le requièrent expressément, la liquidation et le paiement du droit du bail sont fractionnés par triennalité.

Le paiement des droits afférents à la première période est acquitté lors de l'enregistrement ou de la déclaration dans les délais prévus à l'article LP 7, celui des périodes subséquentes a lieu dans le premier mois qui commence chaque période.

Les droits pour la nouvelle période ne sont pas liquidés lorsque le bail a été résilié au cours de la période échue.

Lorsque la résiliation intervient au cours d'une période triennale entamée, les droits sont dus pour la totalité de cette période.

Lorsqu'une cession du droit de bail intervient en cours de période triennale, le droit de bail dû par le cessionnaire est calculé au prorata de la période en cours sauf si les parties conviennent de modifier la durée ou les modalités de paiement du loyer.

§ II - RÉGIMES SPÉCIAUX

Article LP 49.- Bail et sous-bail d'immeuble à usage exclusif d'habitation d'une durée inférieure à dix-huit ans

Les baux et sous-baux d'immeubles à usage exclusif d'habitation d'une durée inférieure à dix-huit (18) ans ne sont

pas assujettis à la formalité de l'enregistrement.

Ceux d'une durée égale ou supérieure à dix-huit (18) ans sont soumis au régime normal.

Article LP 50.- Bail de logement social *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les contrats de location de logement relevant de la réglementation de l'habitat social définis par la réglementation relative à l'habitat social en Polynésie française, lorsqu'elles sont soumises à l'enregistrement, sont enregistrées gratis.

Article LP 51.- Bail avec faculté de construire consentie au locataire

A - Principe

Les baux comportant la faculté pour le locataire d'édifier une construction sur le terrain loué sont soumis aux droits prévus à l'article LP 44.

Toutefois, le droit de bail pourra comprendre outre le montant cumulé des loyers, la valeur des immeubles remis au bailleur en cours de bail à titre de prix de ce bail.

B - Mutations relatives aux droits du preneur

Les cessions des constructions édifiées en vertu du bail, sont soumises aux droits de mutation immobiliers prévus à l'article LP 26.

Article LP 52.- Contrat de crédit-bail *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Les opérations de crédit-bail effectuées conformément à l'article 1er de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 modifiée, relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, ayant pour objet des biens d'équipement et immeubles à usage professionnel, industriel, commercial ou destinés aux entreprises du secteur agricole, de la pêche et des industries annexes sont assujetties, pour la durée de la location, au droit de bail au taux de 1 % assis sur le montant cumulé des loyers.

B - L'acquisition par le locataire des immeubles loués en vertu d'un contrat de crédit-bail donne ouverture à la perception des droits d'enregistrement fixés en matière de vente d'immeubles.

Ces droits sont toutefois calculés sur le prix de cession fixé dans l'acte, sans égard à la valeur vénale des biens à la date d'acquisition par le locataire.

C - Les actes constatant l'acquisition de biens immobiliers, autres qu'à usage d'habitation, par des sociétés de crédit-bail qui en concèdent immédiatement la jouissance au vendeur par un contrat de cession-bail sont assujettis au droit fixe de 2 500 F CFP.

L'acquisition par le locataire en fin de bail est taxée comme il est dit au B du présent article.

D - Les contrats de crédit-bail ayant pour objet des aéronefs ou des navires destinés à la pêche, au transport dans le cadre de la desserte inter insulaire normale, de croisières ou de visites touristiques sont assujettis au droit fixe de 2 500 F CFP.

L'acquisition de ces aéronefs ou navires par leur utilisateur, au plus tard à l'expiration du bail, est passible du droit fixe de 2 500 F CFP.

SOUS-PARAGRAPHE II - BAUX À DURÉE ILLIMITÉE

Article LP 53.

Les baux à vie ou à durée illimitée de biens de toute nature sont soumis aux mêmes impositions que les mutations de propriété des biens auxquels ils se rapportent.

Article LP 54.

Pour les baux à vie, sans distinction de ceux faits sur une ou plusieurs têtes, la valeur servant d'assiette à l'impôt est déterminée par un capital formé de dix fois le prix et les charges annuelles, en y ajoutant le montant des deniers d'entrée et des autres charges exprimés.

Pour les baux dont la durée est illimitée cette valeur est déterminée par un capital formé de vingt fois la rente ou le loyer annuel et les charges annuelles, en y ajoutant le montant des deniers d'entrée et autres charges exprimés.

Si le prix est stipulé payable en nature ou sur la base du cours de certains produits, le droit est liquidé d'après la valeur des produits au jour du contrat.

SOUS-PARAGRAPHE III - DISPOSITIONS DIVERSES

Article LP 55.- Résiliations de baux *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les résiliations de baux de toute nature sont soumises au droit fixe d'enregistrement de 2 500 F CFP.

Article LP 56.- Indemnité en fin de bail au titre d'une reprise de constructions *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Reprise avec indemnité

La reprise de construction en fin de bail, à quelque titre que ce soit, par le bailleur, moyennant indemnité, est soumise au régime de taxation applicable aux mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles, tel que prévu à l'article LP 26 B 5°.

B - Reprise sans indemnité

La reprise de construction en fin de bail par le bailleur, à quelque titre que ce soit, sans indemnité, est soumise au droit proportionnel de 0,50 % sur la valeur des constructions.

Toute reprise de constructions en fin de bail doit être déclarée, par écrit, par le bailleur auprès de la recette de la direction des affaires foncières.

C - Cas de requalification

Lorsque le bailleur reprend les constructions sans indemnité alors qu'en vertu du bail initial, il était expressément prévu le versement d'une indemnité de reprise, l'autorité compétente peut requalifier cette reprise en mutation à titre onéreux d'immeubles si la mauvaise foi est établie.

Dans tous les cas, l'autorité compétente peut décider de soumettre les reprises de construction aux droits de mutation immobiliers dans les cas prévus à l'article LP 95 et LP 97.

PARAGRAPHE IV - PARTAGES ET OPÉRATIONS ASSIMILÉES

Rédaction issue de Loi du pays n° 2022-20 du 10 mai 2022

SOUS-PARAGRAPHE I – RÉGIME NORMAL

Article LP 57.- Partages à titre pur et simple *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires et coassociés, à quelque titre que ce soit, sont soumis aux droits d'enregistrement, définis à l'article LP 60.

Article LP 58.- Partages comportant une soulte ou une plus-value

Lorsque le partage comporte une soulte ou une plus-value, les droits d'enregistrement sont perçus aux taux prévus pour les ventes, au prorata, le cas échéant, de la valeur respective des différents biens compris dans le lot grevé de la soulte ou de la plus-value.

Les partages qui portent sur des biens meubles ou immeubles acquis pendant le mariage, quelque soit le régime matrimonial des époux, ne sont pas considérés comme translatifs de propriété dans la mesure des soultes ou des plus-values. Les soultes ou plus-values ne sont donc pas déduites de l'actif net pour le calcul des droits de partage.

Article LP 59.- Cession à titre onéreux de droits indivis et licitation de biens mettant fin à une situation d'indivision

Les actes de cession à titre onéreux de parts indivises de biens ayant pour effet de mettre fin à la situation d'indivision, sont soumis aux taux prévus en matière de vente des biens de même nature que ceux objets de la licitation. Les droits sont calculés sur le prix de cession ou sur la valeur vénale si celle-ci est supérieure au prix.

Article LP 60.- Tarifs des droits d'enregistrement *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Assiette		Droits d'enregistrement
1° Partage à titre pur et simple :	- sur la valeur de l'actif net partagé	0,5 %
	- sur la valeur des immeubles et droits immobiliers	2 %

2° Partage avec soulte ou plus-value :	- sur la valeur de l'actif net partagé avec déduction du montant des soultes ou plus-values	0,5 %
	- sur la valeur des immeubles et droits immobiliers	2 %
	- sur le montant de de la soulte ou plus-value :	
	- bien mobilier	5 %
	- bien immobilier	7 %
3° Cession de droits indivis mettant fin à l'indivision :	- sur le prix de cession des biens mobiliers	5 %
	- sur le prix de cession de biens immobiliers	7 %

La valeur de l’actif net partagé, visée dans le tableau, comprend la totalité des biens meubles et immeubles partagés.

SOUS-PARAGRAPHE II – RÉGIMES SPÉCIAUX

Article LP 61.- Mesures en faveur de certains partages *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les partages ci-après énumérés, qu’ils soient à titre pur et simple ou qu’ils donnent lieu au paiement de soultes ou plus-value, sont enregistrés gratis, y compris sur le montant des soultes :

1° Les partages portant sur une indivision née suite au décès d’une personne quelque soit le lien de parenté existant entre les copartageants à condition que le partage interviennent entre les membres originaires de l’indivision, leurs conjoints, descendants ou légataire.

2° Les partages portant sur une indivision créée lors de l’attribution de titre de propriété délivré dans le cadre des déclarations des terres suite à l’annexion des archipels de la Polynésie française, lorsque le partage intervient entre les descendants des membres originaires de l’indivision.

3° Les partages portant sur une indivision née d’une acquisition par des père, mère ensemble ou avec leurs descendants ou par des frères et sœurs, lorsque le partage s’opère après le décès de l’un ou de la totalité des acquéreurs.

4° Les partages portant sur une indivision née d’une acquisition par des époux, quel que soit leur régime matrimonial, lorsque ces partages surviennent suite au décès d’un des conjoints, entre d’une part le conjoint survivant et d’autre part les héritiers du conjoint décédé ;

5° Les partages portant sur une indivision née d’une donation entre vifs en ligne directe, entre époux, personnes liées par un pacte civil de solidarité (PACS), concubins notoires, frères et sœurs ;

6° Les partages portant sur une indivision née d’une décision judiciaire octroyant la propriété par usucapion conjointement à plusieurs personnes physiques.

La personne ayant acquis des droits même à titre onéreux dans une indivision déjà constituée et telle que déterminée au 3° du présent article, bénéficie de la gratuité lors du partage si elle était déjà membre de l’indivision antérieurement à l’acquisition. Si cette condition n’est pas remplie, cette personne ou ses héritiers est soumise au droit d’enregistrement de droit commun à hauteur de son attribution.

Article LP 62.- Mesures en faveur des cessions et licitations faisant cesser l’indivision *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les cessions à titre onéreux de droits indivis et les licitations faisant cesser l’indivision sont soumises aux droits applicables aux partages prévus pour les biens de même nature, lorsqu’elles sont faites entre les membres originaires de l’indivision, leurs conjoints, leurs descendants ou héritiers à titre universel. Les droits sont calculés sur la valeur totale des biens partagés.

Lorsqu’elles ont pour effet d’opérer un partage de la nature de ceux prévus à l’article LP 61, les cessions et licitations prévues ci-dessus bénéficient d’une exonération totale de droits d’enregistrement.

PARAGRAPHE V - MUTATIONS À TITRE GRATUIT ENTRE VIFS

SOUS-PARAGRAPHE I – CHAMP D’APPLICATION

Article LP 63.- Dispositions générales

Sont soumis aux droits de mutations à titre gratuit entre vifs :

A - Les biens, droits et valeurs de toute nature situés ou non en Polynésie française appartenant à un donateur domicilié en Polynésie française ou y ayant sa résidence principale ;

B - Les biens, droits et valeurs situés en Polynésie française, appartenant à un donateur n'y ayant pas sa résidence principale ;

C - Les écrits renfermant soit la déclaration par le donataire ou ses représentants, soit la reconnaissance judiciaire, d'un don manuel.

Article LP 64.- Pension alimentaire et prestation compensatoire

A - Pension alimentaire

1°) La pension alimentaire destinée à pourvoir à l'entretien et à l'éducation des enfants est soumise aux droits de mutation à titre gratuit lorsqu'elle prend la forme d'un abandon de bien immobilier en usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation.

2°) Lorsqu'elle prend la forme d'un versement de sommes d'argent, la pension alimentaire destinée à pourvoir à l'entretien et à l'éducation des enfants n'est pas soumise à l'enregistrement.

B - Prestation compensatoire

1°) Les versements en capital entre ex-époux au titre de la prestation compensatoire ne sont pas soumis à l'enregistrement lorsqu'ils prennent la forme d'un versement d'une somme d'argent.

2°) Lorsqu'un époux abandonne un bien ou droit immobilier propre à titre de prestation compensatoire, les droits de mutation à titre gratuit entre vifs sont perçus aux taux fixés pour les donations entre époux.

3°) Lorsque l'abandon de bien ou droit immobilier à titre de prestation compensatoire porte sur un bien indivis entre les ex-époux, quelque soit le régime matrimonial, sont perçus les droits applicables aux partages définis aux articles LP 60 et suivants.

SOUS-PARAGRAPHE II – ASSIETTE DES DROITS DE MUTATION À TITRE GRATUIT

Article LP 65.- Biens mobiliers

Pour les transmissions à titre gratuit des biens meubles autres que les valeurs mobilières cotées et les créances à terme, la valeur servant de base à l'impôt, est déterminée par la déclaration détaillée et estimative des parties, sans distraction du passif ou des charges.

Cette déclaration figure obligatoirement dans l'acte authentique contenant la donation. A défaut d'acte authentique, la déclaration doit être faite par les parties dans le délai d'un mois à compter de l'opération, auprès de la recette de la direction des affaires foncières, sur le formulaire fiscal prévu à cet effet. Le non-respect du délai entraîne l'application de la pénalité prévue à l'article LP 99.

Néanmoins si dans les deux années qui ont précédé ou suivi l'acte de donation, les meubles ont fait l'objet d'une adjudication soit par autorité de justice, soit volontaire avec admission des étrangers, les droits exigibles sont calculés sur le prix net de la vente.

À défaut de vente publique, en ce qui concerne les bijoux, pierreries, objets d'art ou de collection, la valeur imposable ne peut être inférieure à 60 % de l'évaluation faite dans les contrats ou convention d'assurance contre le vol ou contre l'incendie en cours à la date de la donation conclus depuis moins de dix ans.

Les parties dans les actes constatant une transmission entre vifs à titre gratuit doivent faire connaître si les bijoux, pierreries, objets d'art ou de collection compris dans la mutation étaient l'objet d'un contrat d'assurance contre le vol ou contre l'incendie en cours au jour de l'acte, et dans l'affirmative, indiquer la date du contrat, le nom ou la raison sociale et le domicile de l'assureur, ainsi que le montant des risques.

Article LP 66.

Les actions non cotées, les parts sociales ou parts d'intérêt sont estimées par les parties à la date de la transmission. Lorsque l'actif de la personne morale dont les titres sont transmis est constitué à plus de 50 % de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, les parties sont tenues de faire connaître leur localisation et d'en fournir le descriptif, au moment du dépôt de l'acte.

Article LP 67.

Les valeurs mobilières de toute nature admises à une cote officielle sont évaluées au cours moyen de la bourse au jour de la transmission.

Article LP 68.

Pour les créances à terme, le droit est perçu sur le capital exprimé dans l'acte, et qui en fait l'objet. Toutefois, les droits sont liquidés d'après la déclaration estimative des parties en ce qui concerne les créances dont le débiteur se trouve en état de faillite, de redressement judiciaire ou de déconfiture au moment de l'acte de donation.

Article LP 69.- Biens immobiliers

Pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, les immeubles quelque soit leur nature sont estimés à leur valeur vénale réelle à la date de la transmission, d'après la déclaration détaillée et estimative des parties sans distraction des charges.

Néanmoins, si dans les deux années qui ont précédé ou suivi l'acte de donation, les immeubles transmis ont fait l'objet d'une adjudication, soit par autorité de justice, soit volontaire avec admission des étrangers, les droits exigibles ne peuvent être calculés sur une somme inférieure au prix de l'adjudication en y ajoutant toutes les charges en capital, à moins qu'il ne soit justifié que la consistance des immeubles a subi, dans l'intervalle, des transformations susceptibles d'en modifier la valeur.

SOUS-PARAGRAPHE III – RÈGLES COMMUNES AUX MEUBLES ET AUX IMMEUBLES

Article LP 70.

Pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, les valeurs respectives de l'usufruit et de la nue-propriété sont calculées sur la base du barème figurant au C de l'article LP 22.

I - RÉGIME NORMAL

Article LP 71.- Détermination de la part taxable

Les droits de donation sont calculés sur la part de chaque donataire dans l'actif donné par chaque donateur s'ils sont plusieurs.

Article LP 72.- Tarif des droits applicables *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les droits de donation sont calculés, après détermination de la part taxable et imputation de l'abattement dont peut bénéficier le donataire, selon les tarifs suivants :

Liens de parenté entre le donateur et la ou les donataires		Droits d'enregistrement
1° En ligne directe, entre époux, personnes liées par un pacte civil de solidarité, concubins notoires, frères et sœurs, parent et enfant faamu (dans les conditions prévues à l'article LP. 74-E) :	- part ou fraction de part portant sur des biens immeubles et droits réels immobiliers	2,50 %
	- part ou fraction de part portant sur des biens meubles, valeurs mobilières et parts sociales	5%
2° Entre parents en ligne collatérale du troisième degré :	- biens immeubles et droits immobiliers	12 %
	- biens meubles, valeurs mobilières et parts sociales	10 %
3° Entre parents en ligne collatérale à partir du quatrième degré et entre non-parents :	- biens immeubles et droits immobiliers	17 %

	- biens meubles, valeurs mobilières et parts sociales	15 %

Article LP 73.- Donation-partage

Par dérogation aux dispositions du A de l'article LP 21, lorsqu'un même acte comporte une donation et un partage, seule la disposition constitutive de la donation est soumise à la perception de droits, à savoir les droits de mutation à titre gratuit entre vifs.

Pour le calcul des droits applicables, les soultes versées et reçues par les donataires sont comptabilisées dans la détermination de la part taxable. Pour le calcul de l'abattement prévu à l'article LP 74, les soultes sont imputées de la manière la plus favorable au donataire.

II - RÉGIMES SPÉCIAUX ET EXONÉRATIONS

Article LP 74.- Abattement

Il est effectué, avant tout calcul des droits, et après réintégration des donations consenties depuis le 6 février 2006 entre un même donateur et un même donataire, un abattement de 50 000 000 F CFP. Le calcul de l'abattement repose sur la valeur cumulée de tous les biens donnés à concurrence de 50 000 000 F CFP. Lorsque le montant de l'abattement est atteint, la donation est soumise aux tarifs de droit commun.

L'abattement s'applique aux donations faites au profit de donataires qui, au moment de la donation, ont la qualité de :

A - Époux ou épouse du donateur ;

B - Partenaire lié au donateur par un pacte civil de solidarité ;

C - Concubin notoire du donateur ;

D - Enfant vivant ;

E - Enfant faaamu à condition d'établir qu'il a été jusqu'à sa majorité, recueilli au foyer du donateur et à sa charge effective, exclusive et ininterrompue pendant une période de dix ans. Cette condition n'est pas opposable à l'enfant mineur au jour de la donation, dès lors que les liens affectifs, moraux et matériels sont établis ;

F - Frère ou sœur du donateur.

Pour l'application du D, en cas de prédécès d'un enfant, ses propres enfants bénéficient en ses lieux et place de l'abattement qui est alors divisé entre eux selon les règles de la dévolution successorale.

Pour le calcul de l'abattement, dans tous les actes constatant une transmission à titre gratuit entre vifs, les parties sont tenues de faire connaître les donations antérieures et les dons manuels qu'elles se sont consenties à un titre ou sous une forme quelconque depuis le 6 février 2006, et le cas échéant le montant de ces donations, la désignation des officiers ministériels qui ont reçu les actes afférents et leur date d'enregistrement.

L'abattement prévu ci-dessus n'est jamais appliqué de plein droit. Il doit être expressément requis, par les parties, dans l'acte ou le formulaire fiscal de déclaration de dons de somme d'argent.

Lorsque les parties ont volontairement dissimulé une donation à l'administration fiscale, ils ne peuvent, au titre de cette donation, bénéficier de l'abattement.

Article LP 75.- Exonérations *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

L'État, la Polynésie française, les communes, groupements de communes, et leurs établissements publics sont exonérés des droits d'enregistrement sur les biens qui leur adviennent par donation ou succession.

Article LP 76. *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les organismes d'aide à l'enfance et aux handicapés sont exonérés des droits d'enregistrement sur les biens qui leur adviennent par donation.

Le donataire s'engage dans l'acte de donation, à conserver l'immeuble dans son patrimoine et à maintenir sa destination à la poursuite de ses missions sociales et/ou éducatives dans le cadre de son objet social, pendant un délai de dix (10) ans.

En cas de non-respect des engagements pris par le donataire, les sanctions prévues sont celles définies aux articles LP. 96 et LP. 98.

Art. LP. 76-1 *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les conseils d'administration des missions religieuses peuvent, pour le compte de la mission religieuse représentée, bénéficier d'une exonération totale des droits d'enregistrement sur les biens qui leur adviennent par donation effectuée par un autre organisme appartenant à la même mission religieuse.

Le donataire s'engage dans l'acte de donation, à conserver l'immeuble dans son patrimoine et à maintenir sa destination à la pratique du culte, à l'animation de la jeunesse et à la pratique sportive, aux activités d'enseignement général et professionnel, pendant un délai de dix (10) ans.

En cas de non-respect des engagements pris par le donataire, les sanctions prévues sont celles définies aux articles LP. 96 et LP. 98.

PARAGRAPHE VI - MUTATIONS PAR DÉCÈS

Article LP 77.- Attestation immobilière après décès

Pour toutes les successions ouvertes à compter du premier janvier 1993, les héritiers ou légataires, leurs tuteurs ou leurs curateurs, sont tenus de produire à l'enregistrement une attestation notariée constatant toute transmission ou constitution par décès à leur profit de droits réels immobiliers.

Cette attestation doit être établie et enregistrée dans un délai d'un an à dater du décès de la personne qui est l'auteur de la mutation.

Article LP 78.- Tarifs et sanctions *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

L'attestation notariée est enregistrée au droit fixe d'enregistrement de 10 000 F CFP.

La pénalité pour défaut d'établissement et d'enregistrement dans le délai fixé de l'attestation notariée définie à l'article LP 77, est celle prévue à l'article 99 B.

Article LP 79.- Délivrance de legs *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

La délivrance de legs est soumise à un droit d'enregistrement de 2 % sur le montant ou la valeur des biens légués.

PARAGRAPHE VII - ACTES ET CONVENTIONS CONCERNANT LES SOCIÉTÉS, PERSONNES MORALES ET GROUPEMENTS DOTÉS DE LA PERSONNALITÉ MORALE

SOUS-PARAGRAPHE I – FORMATION DE SOCIÉTÉ

Article LP 80.- Régime normal *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les actes de formation de toute société, personne morale ou groupement ayant la personnalité juridique, sont taxables selon la nature des apports que ces actes constatent.

Les apports de sommes d'argent et de biens meubles autres que ceux cités ci-dessous, sont taxés au taux de 1 %.

Les apports purs et simples de biens immeubles, de fonds de commerce, de clientèles, de droits au bail ou de promesses de bail sont soumis à un droit d'enregistrement au taux de 3 %. Pour les apports de biens ou droits immobiliers, il est perçu un droit d'enregistrement de 5 %.

Lorsque la personne morale bénéficiaire de l'apport prend en charge, même partiellement, un passif qui le grève, la taxation est faite en appliquant les taux prévus pour les ventes des biens en cause à concurrence de ce passif.

Les apports sont évalués à leur valeur vénale réelle au jour de l'apport, à l'exception des créances qui sont retenues pour leur valeur nominale.

Article LP 81.- Droit proportionnel minimum *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-08 du 12 avril 2024*

Quelque soit la nature des apports, les actes de création de société, personne morale ou groupement ayant la personnalité juridique, quelque soit leur forme, sont soumis à un droit minimum d'enregistrement de 10 000 F CFP si le montant des droits proportionnels liquidés est inférieur à cette somme.

Article LP 82.- Régimes particuliers *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Créations de succursales de sociétés

Les actes de création de société, personne morale ou groupement ayant la personnalité juridique, dont le siège social et les apports à taxer sont situés hors de la Polynésie française, sont soumis au droit fixe de perception de 50 000 F CFP.

B - Créations de sociétés coopératives agricoles

Les actes de création de sociétés coopératives agricoles constituées dans les formes prévues par la loi du pays n° 2013-16 du 10 mai 2013 relative aux sociétés coopératives agricoles en Polynésie française, sont soumis au droit

fixe d'enregistrement de 2 500 F CFP.

C - Fusions ou scissions de sociétés et autres personnes morales et apports partiels d'actifs

Ces actes sont soumis à un droit d'enregistrement de 1 %. Ce droit est perçu sur la valeur de l'actif net apporté quelque soit la nature des apports et leur caractère onéreux ou non. Pour les apports de biens ou droits immobiliers, il est perçu un droit d'enregistrement de 3 %.

Par dérogation, ces actes sont enregistrés gratis lorsqu'ils ont fait l'objet d'un agrément fiscal par arrêté pris en conseil des ministres.

L'agrément fiscal est octroyé lorsque la nécessité économique de l'opération est justifiée et dans tous les cas, il doit être préalable à la date de l'acte constituant le fait générateur des droits.

Les demandes d'agrément sont instruites par la recette de la direction des affaires foncières. Le dossier doit comporter une demande écrite indiquant les motivations économiques de l'opération et l'impact sur les emplois des entreprises concernées, ainsi que le projet de fusion, les bilans et comptes de résultat des trois derniers exercices des entreprises concernées.

SOUS-PARAGRAPHE II – AUGMENTATION DE CAPITAL

Article LP 83.

Les augmentations de capital par voie d'apports nouveaux sont soumis aux droits prévus pour les actes de formation de société tels que prévus à l'article LP 80.

Toutefois, les augmentations de capital réalisées au moyen d'apports en numéraires ou au moyen de l'incorporation de bénéfices, de réserves ou de provisions de toute nature, sont soumises à un droit fixe d'enregistrement de 2 500 F CFP.

SOUS-PARAGRAPHE III – RÉDUCTION DE CAPITAL ET DISSOLUTION DE SOCIÉTÉS

Article LP 84.

A - Les actes de dissolution ou de réduction de capital de sociétés, personnes morales ou groupements, sont enregistrés au droit fixe de 7 000 F CFP, sous réserve de l'exigibilité des droits de partage prévus à l'article LP 60.

B - Sont taxés comme des ventes d'immeubles, aux mêmes taux et conditions, les actes de dissolution, de réduction de capital ou de partage partiel de société, ayant pour effet de transférer à l'associé sortant la propriété d'un terrain nu ou à bâtir, d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble édifié ou acquis par la société.

Les droits sont calculés sur l'actif brut transféré à l'associé. Si le bien attribué est une construction, l'associé sortant pourra déduire du montant des droits à acquitter sur cette transmission les droits versés par la société lors de l'acquisition du terrain d'assiette des constructions, au prorata de l'importance du lot acquis et ne verser à l'enregistrement que la différence.

Le droit à déduction est subordonné à l'accord de la société qui pourra se le faire rembourser et doit faire l'objet d'une stipulation expresse dans l'acte.

C - Dans le cas où une cession de parts a donné lieu à la perception du droit de mutation en vertu du A et du B de l'article LP 87, l'attribution pure et simple, à la dissolution de la société, des biens représentés par les titres cédés, ne donne ouverture au droit de mutation, que si elle est faite à un autre que le cessionnaire. Si l'attribution des biens représentés par les titres cédés est faite au cessionnaire, le droit de partage est seul perçu. Lorsque la cession de parts et la réduction de capital ou la dissolution de la société sont opérées dans le même acte, le droit de mutation est seul perçu à l'exclusion du droit de partage.

Les dispositions définies à l'alinéa précédent s'appliquent également aux autres actes de société contenant transmission de biens meubles ou immeubles taxés au droit de vente, lors d'un partage partiel ou lors de la dissolution de la société.

SOUS-PARAGRAPHE IV – PROROGATION DE SOCIÉTÉS

Article LP 85

Les actes constatant les prorogations pures et simples de sociétés sont soumis au droit fixe d'enregistrement de 2 500 F CFP.

SOUS-PARAGRAPHE V – CESSION DE PARTS SOCIALES ET D'ACTIONS

Article LP 86.- Régime normal

Les actes portant cession d'actions de société dont le capital est divisé en actions sont assujetties à un droit d'enregistrement de 2 %.

Les cessions de parts sociales, de quelque nature qu'elles soient, sont assujetties à un droit d'enregistrement de 5 %.

Ces droits sont assis sur le prix exprimé et le capital correspondant aux charges qui peuvent s'ajouter au prix ou sur la valeur vénale réelle des parts cédées si elle est supérieure.

Article LP 87.- Régimes particuliers *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Cessions de parts sociales attribuant à leur titulaire le droit à la jouissance ou à l'attribution d'un immeuble

Les cessions d'actions ou de parts sociales qui, à la date desdites cessions, confèrent en fait ou sont destinées à conférer à leurs titulaires le droit à la jouissance ou à l'attribution d'immeubles ou de fractions d'immeubles, quels que soient l'objet statutaire et l'activité réelle de la société émettrice, sont réputées avoir pour objet lesdits immeubles pour la perception des droits d'enregistrement.

Pour la détermination de l'assiette de calcul, la recette de la direction des affaires foncières peut exiger toute pièce justificative de la valeur du bien.

Néanmoins, sont exonérées des droits d'enregistrement, les cessions de parts sociales ou d'actions de société, dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance des immeubles, lorsqu'elles se rattachent aux opérations de livraison d'immeubles ou de fractions d'immeubles, bâtis ou à construire soumises à la taxe sur la valeur ajoutée et dans les conditions prévues par le code des impôts.

Le bénéfice de l'exonération des droits doit être expressément requis dans l'acte soumis à la formalité et comporter la référence de l'opération au titre de laquelle il est établi.

B - Cessions portant sur des apports en nature effectués depuis moins de trois ans

Lorsqu'elles interviennent dans les trois ans de la réalisation définitive de l'apport fait à la société, les cessions de parts sociales, dans les sociétés dont le capital n'est pas divisé en actions, sont considérées, au point de vue fiscal, comme ayant pour objet les biens en nature représentés par les titres cédés.

Pour la perception de l'impôt, chaque élément d'apport est évalué distinctement avec indication des numéros des parts attribuées en rémunération à chacun d'eux. A défaut de ces évaluations et indications, les droits sont perçus au tarif immobilier.

C - Cessions relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer

1°) Cas de réduction et tarif : Les cessions et souscription de parts sociales à des personnes physiques ou morales de nationalité française investissant en Polynésie française dans le cadre du dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer prévu par le code général des impôts sont soumises à un droit fixe d'enregistrement de 10 000 F CFP.

Lorsque le montage inclut la rétrocession de ces parts au cédant polynésien à l'issue des délais de conservation définis par le code général des impôts, l'acte de rétrocession bénéficie également du droit fixe d'enregistrement de 10 000 F CFP et de l'exonération du droit de publicité foncière.

La rétrocession doit être faite au cédant polynésien ayant pris l'engagement au moment de la réalisation de l'investissement, de racheter les parts à l'issue de leur délais de conservation.

Dans tous les cas où il y a substitution, la cession au profit de la personne substituée est enregistrée aux tarifs de droit commun prévus pour les cessions de même nature.

Tous les actes intermédiaires directement rattachés à l'exécution de l'opération et intervenant entre la cession et la rétrocession de l'immeuble ou des droits immobiliers, doivent être enregistrés. Ils sont soumis à un enregistrement gratis.

À ce titre, constituent notamment des actes intermédiaires, ceux listés ci-dessous :

les baux du bien acquis dans le cadre de l'opération ;

les prêts contractés pour l'acquisition du bien y compris lorsqu'ils sont assortis de garanties ;

les conventions de gestion du bien ;

les promesses de vente et d'achat ;

les actes de cessions de créance.

2°) Obligations du bénéficiaire : Lorsqu'une personne physique ou morale présente à la formalité de l'enregistrement, un acte passé au titre d'une opération d'investissement dans le cadre du dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer prévu par le code général des impôts, elle doit présenter, à l'appui de l'acte, une déclaration détaillée :

a) de la nature de l'opération ;

b) des conditions de réalisation et d'application des dispositions fiscales du code général des impôts métropolitain ;

c) de la liste et nature des actes prévus au titre de l'opération (les actes de cession et de rétrocession et les actes intermédiaires) et leur délai d'intervention.

À défaut, il est perçu sur les actes présentés, les taux de droit commun.

Par ailleurs, le bénéfice de la gratuité des droits et celui du droit fixe de 10 000 F CFP doivent être expressément requis dans chaque acte soumis à la formalité, et comporter la référence de l'opération au titre de laquelle il est établi.

Le souscripteur de la déclaration ou son représentant s'engage à porter à la connaissance de la recette de la direction des affaires foncières, toute modification dans les modalités de réalisation de l'opération défiscalisée.

Le maintien de la gratuité des droits et celui du droit fixe d'enregistrement de 10 000 F CFP sont conditionnés par le respect des conditions posées par le présent article et le code général des impôts.

Les cas de remise en cause des réductions d'impôts prévus par le code général des impôts s'appliquent également aux actes enregistrés au droit fixe au titre du présent article.

En conséquence, toute remise en cause de la réduction d'impôt dans les cas prévus par le code général des impôts entraîne la déchéance du régime fiscal accordée au profit des acquéreurs ayant bénéficié du droit fixe.

3°) Sanctions : Les sanctions prévues sont celles définies à l'article LP 96 et LP 98.

D - Cessions d'actions ou de parts sociales de société immobilière

Les cessions d'actions ou de parts sociales de sociétés immobilières, quels que soient l'objet statutaire et l'activité réelle de la société émettrice, sont réputées avoir pour objet lesdits immeubles pour la perception des droits d'enregistrement.

Sont considérées comme immobilières, pour l'application de la présente loi du pays, les sociétés dont l'actif est constitué pour plus de 50 % de sa valeur par des immeubles, à l'exclusion des hébergements touristiques.

Pour la détermination de l'assiette de calcul, la recette de la direction des affaires foncières peut exiger toute pièce justificative de la valeur du bien.

SECTION IV - ACTES À ENREGISTRER EN DÉBET

Article LP 88.

Sont enregistrés en débet, mais dans leurs délais, sous les peines prononcées par la présente loi du pays :

A - Les actes concernant les successions lorsque les curateurs justifieront n'avoir pas de fonds de caisse ; et plus généralement tous les actes liés à la gestion de biens appartenant à des personnes recherchées et représentées par le curateur aux biens et successions vacants ;

B - Les actes relatifs aux biens d'absents non représentés ;

C - Les actes faits dans l'intérêt de personnes morales de droit public, lorsque le paiement des droits leur incombent.

SECTION V - ACTES ET MUTATIONS DISPENSÉS DE LA FORMALITÉ DE L'ENREGISTREMENT

Article LP 89.

Sont dispensés de la formalité d'enregistrement :

A - Les actes et décisions des autorités administratives n'emportant pas mutation de propriété, d'usufruit ou de jouissance ;

B - Les actes de l'état civil ainsi que les extraits qui en sont délivrés ;

C - Les quittances, reçus, remboursements, récépissés, actes portant libération délivrés par les administrations et caisses publiques ;

D - Les marchés administratifs de toute nature ;

E - Les actes d'huissier de justice accomplis en application des règles de procédure se rattachant directement à une instance judiciaire ou à l'exécution d'une décision de justice ;

F - Les actes de greffe des juridictions judiciaires et ceux du greffe du registre du commerce et des sociétés, à l'exception de la renonciation à succession laquelle est soumise à l'enregistrement et exonérée de droits ;

G - Les décisions judiciaires relevant d'instances pénales, les décisions judiciaires non soumises aux droits proportionnels d'enregistrement, ou celles passibles d'un droit fixe d'enregistrement et non soumises à la formalité de la publicité foncière ;

H - Les concessions de cimetière ;

I - Les transmissions par décès de biens meubles situés en Polynésie française ou hors de Polynésie française ;

J - Les actes et mutations soumis à une autre fiscalité.

LIVRE II - CONTRÔLE, SANCTIONS, CONTENTIEUX ET RECOUVREMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024

TITRE I - CONTRÔLE

Article LP 90.- Droit de contrôle *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Le receveur de l'enregistrement a le pouvoir de vérifier l'exacte liquidation des droits d'enregistrement perçus. À cette fin, il dispose d'un droit de contrôle qui l'autorise à demander aux usagers de la recette tous renseignements, justifications et éclaircissements relatifs aux déclarations souscrites et aux actes déposés.

Ce droit de contrôle s'étend aux déclarations et actes qui auraient échappé à la formalité de l'enregistrement.

Ce droit s'étend également à tous documents déposés en vue d'obtenir des restitutions ou remboursements.

B - Toute personne requise doit répondre aux demandes de renseignements, de justifications ou d'éclaircissements visées au A, à peine d'engagement de la procédure de rappel décrite à l'article LP 94.

Article LP 91.- Droit de communication *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Le receveur de l'enregistrement dispose d'un droit de communication qui lui permet d'avoir connaissance auprès de tiers de documents et renseignements, pour les besoins de la perception des droits d'enregistrement. Ce droit est exercé dans les mêmes conditions que les agents de la direction des impôts et des contributions publiques, conformément aux articles LP 441-1 à LP 445-1 du code des impôts.

Article LP 92.- Amende pour contravention au droit de communication

Toute contravention aux dispositions relatives au droit de communication prévu à l'article LP 91 de la présente loi du pays, est punie d'une amende fiscale de 180 000 F CFP. Le montant de l'amende est porté à 360 000 F CFP à défaut de régularisation dans les trente jours d'une mise en demeure.

Le ou les manquements sont constatés par procès-verbal signé par le receveur de l'enregistrement puis notifié au contrevenant. Le contrevenant dispose d'un délai de trente jours pour faire valoir ses observations à compter de sa notification.

La procédure justifiant l'application de l'amende fiscale peut être réinitiée par le receveur de l'enregistrement, autant de fois que le contrevenant refuse de communiquer les informations sollicitées.

Article LP 93.- Respect du secret professionnel *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Le receveur de l'enregistrement ainsi que les agents placés sous son autorité appelés à intervenir dans l'assiette, la liquidation, le contrôle, le recouvrement et le contentieux des droits d'enregistrement, sont tenus au secret professionnel prévu par les articles 226-13 et 226-14 du code pénal.

TITRE II - SANCTIONS

CHAPITRE I - RAPPEL DES DROITS

SECTION I - REDRESSEMENT DE LA BASE DE CALCUL DES DROITS

Article LP 94.- Procédure de rappel des droits *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Lorsque le receveur de l'enregistrement constate une insuffisance, une inexactitude, une omission ou une dissimulation dans les éléments servant de base au calcul du droit d'enregistrement, il fait connaître au redevable, par une notification de rappel, la nature et les motifs du rappel envisagé. Il invite en même temps l'intéressé à faire parvenir son acceptation ou ses observations dans un délai de trente jours suivant la réception de cette notification.

B - Si le redevable donne son accord ou s'abstient de répondre dans le délai prescrit, il est procédé au recouvrement des droits supplémentaires sur la base acceptée formellement ou tacitement par l'intéressé.

Si les observations présentées dans le délai de trente jours sont reconnues fondées, il est procédé au recouvrement éventuel des droits laissés à la charge du redevable, au plus tôt trente jours après la notification d'une réponse tenant compte de ces observations.

Si le redevable fait part de son désaccord, la base d'imposition est fixée et le montant des droits exigibles calculé, à l'appui d'une réponse motivée.

À compter de la notification de l'avis de mise en recouvrement, le redevable dispose d'un délai de trente (30) jours pour s'acquitter du paiement des droits, ou demander à ce qu'il soit procédé à l'expertise des biens objets des droits rappelés.

C - Une expertise des biens peut être requise :

– par le receveur de l'enregistrement, à tout moment, lorsque le capital, la valeur ou le prix énoncé dans tout acte ou opération, soumis aux droits proportionnels, paraît inférieur au prix réel ou à la valeur vénale ;

– par le redevable, dans les trente jours de la notification de l'avis de mise en recouvrement émis au titre des droits rappelés.

Le choix de l'expert peut être fait d'un commun accord entre le receveur de l'enregistrement et le redevable.

Lorsque la demande d'expertise émane du receveur de l'enregistrement, il doit en aviser le redevable, lequel dispose d'un délai de dix (10) jours pour accepter ou refuser l'expertise amiable.

En cas de refus du redevable, le receveur de l'enregistrement peut faire procéder à une expertise judiciaire dans les conditions prévues par le code de procédure civile de la Polynésie française.

Les frais et honoraires résultant de la procédure amiable, sont à la charge du débiteur des droits, si l'expertise donne un résultat supérieur d'au moins 25 % au prix indiqué dans l'acte ou la déclaration d'opération. Lorsque ce seuil n'est pas atteint, les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge par la Polynésie française.

Ces règles de prise en charge s'appliquent également aux expertises judiciaires faites à l'initiative du receveur de l'enregistrement.

Article LP 95.- Pénalités *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Insuffisance de prix ou d'évaluation

1 - En cas d'insuffisance de prix ou d'évaluation déclarée pour la perception des droits d'enregistrement, le montant des droits simples éludés est majoré d'une pénalité égale à 10 %.

2 - Cette pénalité est portée à :

– 40 % des droits rappelés, si la mauvaise foi du redevable est établie ;

– 80 % des droits rappelés si le contribuable s'est rendu coupable de manœuvres frauduleuses.

Lorsque l'insuffisance est spontanément portée à la connaissance du receveur de l'enregistrement par le redevable lui-même, le montant des droits rappelés est majoré d'une pénalité égale à 10 %.

B - Dissimulation du prix

En cas de dissimulation du prix, il est dû solidairement par tous les contractants, outre les droits afférents à la partie dissimulée du prix, une amende égale au double de ces droits. Les dissimulations peuvent être établies par tous les modes de preuves admis en matière d'enregistrement.

SECTION II - REDRESSEMENTS LIÉS AU NON-RESPECT D'OBLIGATIONS PRISES AU TITRE DE RÉGIMES DE RÉDUCTION OU D'EXONÉRATION DE DROITS

Article LP 96. *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Lorsque les bénéficiaires d'un régime de réduction ou d'exonération de droits d'enregistrement ne respectent pas les obligations qu'ils ont souscrites, il est procédé au rappel des droits correspondant à la réduction accordée.

Titre abrogé

Rédaction issue de Décisions du Conseil d'Etat n° 464367, n° 464618, n° 464699, n° 464762, n° 464802, n° 464804, n° 464809, n° 464867, n° 464868, n° 464870, n° 464871 du 9 novembre 2022

Art. LP. 96-1 *Rédaction issue de Décisions du Conseil d'Etat n° 464367, n° 464618, n° 464699, n° 464762, n° 464802, n° 464804, n° 464809, n° 464867, n° 464868, n° 464870, n° 464871 du 9 novembre 2022*

Article annulé

SECTION III - REPRISE DES DROITS PAR LA RECETTE DE LA DIRECTION DES AFFAIRES FONCIÈRES

Article LP 97.

La qualification initialement donnée à l'acte ou à la mutation par la recette de la direction des affaires foncières ne fait pas obstacle à ce qu'il soit procédé à une nouvelle qualification, dans les délais de prescription prévus à l'article LP 121, et qu'il soit réclamé des droits supplémentaires sur la base de la nouvelle qualification donnée.

La mise en œuvre de la requalification s'effectue dans les conditions prévues à l'article LP 112.

SECTION IV - INTÉRÊTS DE RETARD

Article LP 98. *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Tout rappel de droits d'enregistrement effectué en application de l'article LP 96 donne lieu au versement d'un intérêt de retard.

Le taux de l'intérêt de retard est fixé à 0,75 % par mois. Il s'applique sur le montant des droits rappelés.

L'intérêt de retard est calculé à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel l'acte a été

enregistré jusqu'au dernier jour du mois de la notification du redressement ou du dépôt spontané par le contribuable d'une déclaration ou d'un acte rectificatif. Toute fraction de mois est comptée pour un mois entier.

CHAPITRE II - SANCTIONS APPLIQUÉES EN CAS D'ENREGISTREMENT TARDIF

Article LP 99.- Pénalités *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Cas de non-respect des délais

La pénalité pour enregistrement tardif s'applique dans les cas suivants :

– non-respect des délais prévus à l'article LP 7 pour l'enregistrement des actes sous seing privés ;

– non-respect des délais de paiement du droit de bail, en cas de fractionnement par périodes, prévus à l'article LP 48 ;

– non-respect des délais d'enregistrement des attestations immobilières après décès prévus à l'article LP 77 ;

– non-respect des délais de déclaration de don manuel prévus à l'article LP 65.

B - Tarif de la pénalité

La pénalité est égale à 50 % des droits d'enregistrement pour les actes soumis aux droits proportionnels. Elle est égale au montant des droits liquidés pour les actes soumis au droit fixe.

La pénalité ne s'applique qu'aux dispositions des actes, à l'exclusion des actes et documents qui leurs sont annexés.

Article LP 100.- Amendes

A - Les notaires qui ne font pas enregistrer leurs actes dans les délais prévus à l'article LP 4 A sont personnellement redevables, pour chaque contravention, outre l'intérêt de retard prévu à l'article LP 98 :

- d'une amende égale au montant du droit, s'il s'agit d'un acte sujet au droit fixe ;

- d'une amende égale au montant du droit s'il s'agit d'un acte sujet au droit proportionnel, sans que, dans ce dernier cas, l'amende puisse être inférieure à 2 500 F CFP.

Ils sont tenus, en outre, au paiement des droits, sauf leur recours contre les parties.

B - Les huissiers et les commissaires-priseurs qui s'abstiennent de faire enregistrer leurs exploits ou procès-verbaux dans les délais prévus à l'article LP 4 B et D sont redevables :

- d'une amende égale au montant du droit, s'il s'agit d'un acte sujet au droit fixe ;

- d'une amende égale au montant du droit s'il s'agit d'un acte sujet au droit proportionnel, sans que, dans ce dernier cas, l'amende puisse être inférieure à 2 500 F CFP.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS PARTICULIÈRES LIÉES À L'ENREGISTREMENT

SECTION I - OBLIGATIONS DES OFFICIERS PUBLICS ET MINISTÉRIELS

Article LP 101.- Champ d'application

Les obligations définies aux articles LP 102 à LP 106 s'appliquent aux notaires, huissiers, greffiers, agents administratifs et autres officiers publics.

Article LP 102.- Obligations liées à la délivrance des actes des officiers publics

A - Principe

Les officiers publics et ministériels et les administrations ne peuvent délivrer en brevet, copie ou expédition, même par simple note ou extrait, aux parties ou autres intéressés, aucun acte soumis à l'enregistrement avant que celui-ci ait été enregistré, quand bien même le délai pour l'enregistrement ne serait pas encore expiré.

B - Sanction

Une peine équivalente au montant des droits est appliquée aux autorités contrevenantes.

Article LP 103.- Obligations liées à la rédaction des actes et à leur usage *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Les notaires, huissiers, greffiers et autres officiers publics, les autorités administratives ne peuvent faire ou rédiger un acte en vertu ou en conséquence d'un acte soumis obligatoirement à l'enregistrement, ni l'annexer à leur minute ou le recevoir en dépôt, dès lors que le premier acte n'a pas encore été enregistré.

B - Lorsqu'un officier reçoit des actes pour lesquels les délais d'enregistrement ne sont pas encore expirés, il doit énoncer la date dans l'acte postérieur avec la mention que ledit acte sera présenté à l'enregistrement en même

temps que celui qui contient ladite mention. Toutefois, l'enregistrement du second acte ne pourra avoir lieu avant celui du premier, sous peine d'une amende de 2 500 F CFP.

C - Les notaires peuvent, toutefois, faire des actes en vertu ou en conséquence d'actes dont le délai d'enregistrement n'est pas encore expiré, mais sous la condition qu'ils soient personnellement responsables, non seulement des droits d'enregistrement, mais encore des pénalités auxquelles cet acte peut se trouver assujetti.

D - Les officiers publics ou ministériels et les autorités administratives ne peuvent remettre les actes qu'ils ont rédigés aux parties, avant d'y avoir reproduit la quittance des droits d'enregistrement.

Article LP 104.-

Pour les actes translatifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles, les notaires ou défenseurs sont tenus d'énoncer les titres de propriété du vendeur, en remontant au moins jusqu'à sa précédente transcription hypothécaire ; à défaut de cette énonciation, l'acte doit contenir la déclaration des parties qu'il n'existe pas de titres.

Sont exceptés de ces dispositions les cahiers des charges sur saisie immobilière.

Article LP 105.- Répertoires

A - Tenue du répertoire

Les notaires, les huissiers et les commissaires-priseurs tiennent des répertoires à colonnes sur lesquels ils inscrivent jour après jour, sans blanc, interlignes, omissions, intercalations ni transpositions et par ordre de numéro, tous les actes de leur ministère soumis à l'enregistrement, à savoir :

1°) S'agissant des notaires, tous les actes et contrats qu'ils reçoivent, même ceux qui sont passés en brevet, les testaments et autres dispositions pour cause de mort, soit qu'ils aient été passés devant eux et du vivant des testateurs, soit qu'étant olographes ils leur ont été remis en dépôt par le juge.

Sont exceptés les états estimatifs de mobilier et tous les autres états ou plans non signalés antérieurement par les parties et annexés aux actes principaux.

2°) S'agissant des huissiers et des commissaires-priseurs procédant à des ventes mobilières, tous les actes ou exploits faits par eux.

Chaque contravention aux dispositions précédentes donne lieu à une amende de 2 500 F CFP.

B - Formalisme du répertoire

Le répertoire doit indiquer, pour chaque article : le numéro d'ordre, la date de l'acte, sa nature, les noms et prénoms des parties et leur domicile, l'indication des biens, leur situation et le prix, lorsqu'il s'agira d'actes qui auront pour objet la propriété, l'usufruit ou la jouissance de biens immeubles ou de biens meubles autres que des ventes au détail, la relation de l'enregistrement.

C - Visas du répertoire

Les répertoires sont visés et parafés par le président du tribunal civil de première instance de Papeete.

Ces répertoires sont tenus en double.

D - Délais de présentation des répertoires

Les officiers publics désignés au A du présent article présentent, tous les trois mois, leur répertoire au visa du receveur de l'enregistrement, dans les dix premiers jours de chacun des mois de janvier, avril, juillet et octobre, à peine d'une amende de 2 500 F CFP par contravention. Cette obligation de présentation s'impose alors même que le répertoire n'aurait reçu aucun acte pendant le trimestre écoulé.

Cette présentation est constatée à la date courante. La mention de cette présentation portée sur les répertoires indique le nombre des actes passés, reçus ou faits depuis le dernier visa, les omissions, doubles emplois, renvois, intercalations et ratures, ainsi que la date des procès-verbaux, s'il en a été rapporté. Les mêmes mentions sont faites dans le certificat du visa apposé au bas du dernier article inscrit au répertoire, avec indication des références de l'enregistrement.

L'amende s'applique aux actes antérieurs au dernier visa et insérés au répertoire après cette date. Toutefois, les actes datés du jour du dernier visa et présentés lors du visa suivant ne sont pas passibles de l'amende.

Article LP 106.

Dans les deux premiers mois de chaque année, les notaires et commissaires-priseurs sont tenus de déposer au greffe du tribunal de première instance, un double certifié du répertoire des actes qu'ils ont reçus pendant le cours de l'année précédente.

SECTION II - OBLIGATIONS DES JUGES ET ARBITRES

Article LP 107.

Les tribunaux devant lesquels sont produits des actes non enregistrés doivent, sur les réquisitions du ministère public, soit même d'office, ordonner le dépôt de ces actes pour être immédiatement soumis à la formalité de l'enregistrement.

Néanmoins, dans les cas d'urgence, il est permis aux juges de poursuivre l'instruction des affaires et même de rendre des jugements définitifs avant que les actes et jugements susceptibles d'enregistrement dans un délai déterminé aient subi cette formalité, à la charge seulement de constater l'urgence dans leurs jugements.

TITRE III - CONTENTIEUX

Article LP 108.- Contentieux d'assiette *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les réclamations portant sur l'assiette ou le calcul de tout ou partie de droits d'enregistrement dont la perception incombe à la recette de la direction des affaires foncières, doivent être adressées au Président de la Polynésie française, ou son délégataire, lorsque le pouvoir de l'ordonnateur a été délégué.

Les contestations font l'objet d'une demande écrite.

La demande doit être présentée au plus tard dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification d'un avis de mise en recouvrement ou du versement spontané des droits contestés.

L'autorité compétente statue sur la réclamation par voie de décision notifiée au contribuable par lettre recommandée avec avis de réception postal.

L'absence de décision dans le délai de quatre (mois) à compter de la réception de la lettre de réclamation, vaut rejet implicite de la réclamation.

La décision contentieuse du Président de la Polynésie française relève de la compétence exclusive du tribunal civil de première instance de la situation de la direction des affaires foncières.

L'introduction de l'instance doit être faite, sous peine de forclusion, dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la notification de la décision contentieuse, ou de l'expiration du délai de quatre (4) mois.

Article LP 109.- Contentieux préalable du recouvrement *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Les contestations relatives au recouvrement des droits d'enregistrement dont la perception incombe au receveur de l'enregistrement sont régies par la 2e partie du code des impôts dans le chapitre V intitulé « Contentieux préalable du recouvrement ».

TITRE IV - GRÂCIEUX

Article LP 110.- Principe général *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

Aucune autorité publique, ni l'administration fiscale ne peut accorder de remise ni de modération des droits d'enregistrement déterminés par la présente loi du pays, ni suspendre ou faire suspendre le recouvrement des sommes dues, sans en devenir personnellement responsable.

Article LP 111.- Remise gracieuse des amendes, pénalités et intérêts de retard

A - À l'exception de celles prévues aux A-2 et B de l'article LP 95, les amendes et pénalités peuvent faire l'objet d'une remise gracieuse partielle ou totale selon les cas.

Les demandes tendant à obtenir à titre gracieux une remise ou une modération doivent être motivées et contenir les indications nécessaires pour identifier l'amende ou la pénalité dont il s'agit.

Ces demandes sont analysées dans le cadre d'une appréciation des circonstances particulières de l'affaire, du comportement du demandeur, de sa situation personnelle, familiale et financière.

Le pouvoir de statuer sur les demandes est dévolu au Président de la Polynésie française.

B - Les intérêts de retard ne peuvent faire l'objet d'une remise gracieuse sauf, à titre exceptionnel, lorsque la bonne foi du redevable n'est pas remise en cause après analyse des circonstances particulières du dossier.

C - Nonobstant les dispositions ci-dessus, les amendes, pénalités et intérêts de retard sont remis d'office en cas de redressement judiciaire, liquidation judiciaire du redevable ou de situation de surendettement reconnue par la commission de surendettement des particuliers.

TITRE V – RECOUVREMENT

CHAPITRE I - PRINCIPE DE RECOUVREMENT

Article LP 112. *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

En vertu de l’article LP 12, les droits d’enregistrement sont payables avant l’enregistrement.

Toutefois, en cas de rappel de droits dans les cas prévus aux articles LP 94 à LP 100, le recouvrement s’effectue après liquidation, par voie de paiement au comptant ou par voie d’émission d’un avis de mise en recouvrement.

Les sommes dues sont réclamées au redevable en vertu d'un avis de mise en recouvrement constituant un titre de perception rendu exécutoire par le Président de la Polynésie française ou son délégué.

La recette de la direction des affaires foncières détermine le montant des sommes à payer en tenant compte le cas échéant des versements déjà effectués par le redevable. Ce montant fait l'objet de l'émission d'un avis de mise en recouvrement.

Article LP 113.

Les avis de mise en recouvrement émis par la recette de la direction des affaires foncières sont mis en recouvrement et exigibles immédiatement.

CHAPITRE II - MISE EN RECOUVREMENT

Article LP 114. *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Un avis de mise en recouvrement est adressé par le receveur de l’enregistrement au redevable de droits d’enregistrement.

B - L’avis de mise en recouvrement est individuel. Il est signé et rendu exécutoire par le Président de la Polynésie française ou son délégué.

Article LP 115.

L’avis de mise en recouvrement doit comporter les éléments suivants :

– l’identité et l’adresse de correspondance du débiteur ;

– la nature de la créance ;

– la référence au texte ou au fait générateur sur lesquels est fondée l’existence de la créance ;

– les bases de la liquidation de la créance ;

– l’imputation budgétaire donnée à la recette ;

– le montant de la somme à recouvrer ;

– la date à laquelle le titre est émis ;

– les délais et voies de recours dont le contribuable dispose pour contester le titre ;

– les modalités de paiement.

Article LP 116.

Lorsque les redevables sont tenus à un paiement conjoint ou solidaire, la notification peut être effectuée au moyen d'avis de mise en recouvrement individuels établis au nom de chacun de ces redevables ou d'un avis de mise en recouvrement collectif.

Article LP 117.

À défaut de paiement des sommes mentionnées dans l'avis de mise en recouvrement ou de demande de sursis de paiement et avant l'engagement des poursuites, le receveur de l’enregistrement notifie au redevable une lettre de rappel assortie d’un délai de paiement de vingt (20) jours.

Article LP 118.

Si la lettre de rappel n'a pas été suivie de paiement, le receveur de l’enregistrement notifie au redevable un commandement de payer assorti d’un délai de trois (3) jours. A l’expiration de ce délai, il peut engager les actions de poursuites selon toutes les voies de droit.

CHAPITRE III - GARANTIES DE RECOUVREMENT

Article LP 119. *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

La Polynésie française dispose, pour le recouvrement des droits d’enregistrement et des pénalités y afférent, d’un privilège et de garanties de recouvrement dans les conditions prévues par l’ordonnance n° 98-581 du 8 juillet 1998 portant actualisation et adaptation des règles relatives aux garanties de recouvrement et à la procédure

contentieuse en matière d'impôts en Polynésie française.

TITRE VI - RESTITUTION

Article LP 120.- Restitution des droits *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - Cas de restitution

1°) Les droits d'enregistrement sont restituables dans tous les cas de résolution, d'annulation, de révocation ou de rescision d'un acte, prononcé par une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

L'annulation, la révocation, la résolution ou la rescision prononcée, pour quelque cause que ce soit, par jugement ou arrêt, ne donne pas lieu à la perception du droit proportionnel d'enregistrement.

2°) Les droits d'enregistrement sont restituables dans tous les cas où un acte a donné lieu à un trop-perçu résultant d'une erreur dans la liquidation des droits.

B - Procédure de restitution

Les restitutions de droits d'enregistrement sont effectuées sur demande écrite et motivée des parties ayant supporté le paiement de ces droits. Les demandes sont adressées à la recette de la direction des affaires foncières.

Les délais de prescription des demandes en restitution sont fixés à l'article LP 123.

TITRE VII – PRESCRIPTIONS

CHAPITRE I - PRESCRIPTIONS D'ASSIETTE

Article LP 121.- Action en répétition relative à l'assiette et au contrôle de l'impôt *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

L'action en répétition dont l'administration dispose au regard des droits d'enregistrement, peut être exercée jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle au cours de laquelle l'exigibilité des droits a été suffisamment révélée par l'enregistrement d'un acte ou d'une déclaration sans qu'il soit nécessaire de recourir à des recherches ultérieures.

Il y a prescription :

A - Demande en expertise

À l'expiration de la troisième année suivant celle de l'enregistrement du contrat, pour la demande en expertise des biens vendus, et dont le prix paraîtrait inférieur à la valeur vénale.

B - Insuffisance de perception

À l'expiration de la troisième année suivant celle de l'enregistrement, s'il s'agit d'un droit non perçu sur une disposition particulière dans un acte, ou d'un supplément de perception insuffisamment faite, ou d'une fausse évaluation du revenu ou des dettes et charges.

C - Perception des droits

À l'expiration de la troisième année suivant celle de l'enregistrement, la même prescription s'applique aux droits des actes et mutations et aux contraventions que les préposés auront été à portée de découvrir par des actes présentés à l'enregistrement et qui les auraient mis dans le cas de former la demande des droits sans qu'il fût besoin de recherches ultérieures.

Toutefois, si avant que la prescription fût acquise, ou depuis qu'elle l'aurait été, les actes ou mutations étaient énoncés dans un acte postérieur, il y a lieu à une nouvelle action en paiement des droits laquelle ne se prescrira que par un autre délai de trois ans à dater du nouvel acte.

Article LP 122.- Action en répétition relative aux rappels de droits au titre d'un régime de réduction ou d'exonération de droits *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

L'action en répétition dont l'administration dispose au regard des rappels de droits d'enregistrement liés à l'un des régimes de réduction ou d'exonération de droits prévus aux articles LP 29 à LP 33 et LP 87 C, peut être exercée jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle au cours de laquelle le non-respect de la condition du régime de faveur est avérée ou de celle au cours de laquelle le bénéficiaire informe le receveur qu'il ne pourra pas respecter cette condition.

Article LP 123.- Prescription de l'action en restitution *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024*

A - L'action en restitution de droits d'enregistrement est prescrite après trois années à compter de la date du paiement.

Lorsqu'il s'agit d'une perception provisoire ou soumise à une condition exprimée dans l'acte, le délai de trois ans commence à courir du jour où les préposés ou les parties auront été à même d'agir.

B - Lorsque l'action en restitution est fondée sur les dispositions de l'article LP 120 A, la prescription intervient après trois années à compter de la date de la décision judiciaire prononçant l'annulation, la révocation ou la rescision de l'acte.

Article LP 124.

Le receveur de l'enregistrement peut être rendu responsable des droits et amendes qui seraient prescrits par sa négligence.

CHAPITRE II - PRESCRIPTION DE L'ACTION EN RECOUVREMENT

Article LP 125.

Le receveur de l'enregistrement qui n'a fait aucune poursuite contre un redevable dans un délai de quatre années consécutives à partir du jour de la date de la notification d'un avis de mise en recouvrement, perd son recours et est déchu de tout droit et de toute action contre ce redevable.

Ce délai est interrompu par tous actes comportant reconnaissance de dette, expresse ou tacite, ou par tous autres actes interruptifs précisés par le code civil.

Ce délai est suspendu dans tous les cas où le receveur de l'enregistrement se trouve dans l'impossibilité d'agir par suite d'un cas de force majeure.

TITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Article LP 126.- Dispositions diverses

À l'article 3 troisième tiret de la délibération n° 90-48 AT du 10 avril 1990 relative aux mesures fiscales applicables aux investissements dans le secteur de la pêche hauturière semi-industrielle ou industrielle, le membre de phrase « dans la limite d'un plafond d'exonération qui sera fixé par l'arrêté mentionné à l'article 4 de la présente délibération » est supprimé.

Article LP 127.- Modalités d'entrée en vigueur

La présente loi du pays s'applique aux actes et mutations passés à compter du premier jour du deuxième mois qui suit la date de sa promulgation.

Article LP 128.- Dispositions antérieures abrogées

Sont abrogées les dispositions antérieures relatives aux droits d'enregistrement et de transcription, dont notamment :

– l'arrêté du 15 novembre 1873 relatif à la formalité de l'enregistrement dans les établissements français de l'Océanie et les états du protectorat des îles de la société et tous les textes subséquents qui l'ont modifié ou complété ;

– la délibération du 17 décembre 1954 exonérant des droits d'enregistrement et de transcription les partages et les acquisitions de propriétés immobilières agricoles indivises ;

– la délibération n° 60-70 du 11 octobre 1960 portant suppression ou diminution de certains droits d'enregistrement ;

– la délibération n° 64-18 du 20 janvier 1964 portant modification du tarif des droits d'enregistrement ;

– la délibération n° 64-93 du 10 septembre 1964 modifiant et complétant la délibération n° 64-18 du 20 janvier 1964 portant modification du tarif des droits d'enregistrement ;

– la délibération n° 67-35 du 11 avril 1967 modifiant et complétant la délibération n° 64-93 du 10 septembre 1964 portant modification du tarif des droits d'enregistrement ;

– la délibération n° 67-148 du 5 décembre 1967 portant réforme de la formalité de l'enregistrement ;

– la délibération n° 76-181 du 30 décembre 1976 portant exonération de tous droits d'enregistrement sur les actes d'acquisition de bonitiers destinés à la pêche artisanale en haute mer ;

– la délibération n° 83-7 du 6 janvier 1983 portant modification des droits d'enregistrement ;

– la délibération n° 88-111 AT du 29 septembre 1988 portant modification des droits d'enregistrement relatifs aux mutations immobilières et aux actes de sociétés ;

– l'article 24 de la délibération n° 89-146 AT du 23 décembre 1989 approuvant le budget du territoire pour l'exercice 1990 ;

– les articles 27 à 29 de la délibération n° 92-6 AT du 24 janvier 1992 approuvant le budget du territoire pour

l'exercice 1992 ;

– les articles 1 à 7 de la délibération n° 92-223 AT du 22 décembre 1992 complétant ou modifiant diverses dispositions relatives à la formalité de l'enregistrement et à la taxe sur les conventions d'assurance relatives aux véhicules ;

– les articles 3, 4, 5, 6 et 8 à 10 de la délibération n° 93-153 AT du 3 décembre 1993 portant modification des dispositions du code des contributions directes et dispositions diverses relatives à la formalité de l'enregistrement ;

- la délibération n° 94-141 AT du 2 décembre 1994 portant modification du régime des droits de mutation à titre gratuit entre vifs ;

– la délibération n° 96-8 AT du 18 janvier 1996 instituant un régime d'exonération de droits d'enregistrement et de transcription en faveur des acquisitions, locations et ventes d'immeubles dépendant de lotissements sociaux.

– la délibération n° 97-3 APF du 4 février 1997 instituant un régime d'exonération des droits d'enregistrement et de transcription en faveur des associations cultuelles ;

- l'article 16 de la délibération n° 97-221 APF du 4 décembre 1997 approuvant le budget général du territoire pour l'exercice 1998 ;

– la délibération n° 96-76 APF du 5 juin 1996 modifiant les dispositions relatives à la formalité de l'enregistrement ;

– la délibération n° 2002-147 APF du 7 novembre 2002 relative à l'exonération des droits d'enregistrement et de transcription des actes d'acquisition d'immeubles réalisés par l'office polynésien de l'habitat ;

– l'article LP 2 de la loi du pays n° 2009-8 du 6 mai 2009 portant modification du code des impôts et autres mesures fiscales dans le cadre de l'approbation du budget de la Polynésie française pour l'exercice 2009 ;

– la loi du pays n° 2012-24 du 27 novembre 2012 portant mesures fiscales en faveur des transmissions de biens à titre gratuit entre vifs et de certains partages ;

– les articles LP 1 à LP 5-bis et les articles LP 7 à LP 9 de la loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014 portant diverses mesures d'incitation et de simplification fiscales.

Article LP 129.

Des arrêtés pris en conseil des ministres précisent les modalités d'application de la présente loi du pays.

Le présent acte sera exécuté comme loi du Pays.

Fait à Papeete, le 25 juillet 2018.

Le Président de la Polynésie française
Edouard FRITCH.

Le Vice-Président,
Ministre de l'économie
et des finances,
en charge des grands travaux
et de l'économie bleue
Teva ROHFRITSCH.

Le Ministre
de l'économie verte
et du domaine,
en charge des mines
et de la recherche
Tearii ALPHA.

Travaux préparatoires :
- arrêté n° 2503 CM du 14 décembre 2017 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
- examen par la commission de l'économie, des finances, du budget et de la fonction publique le lundi 15 janvier 2018 ;
- rapport n° 9-2018 du 22 janvier 2018 de M. Antonio PEREZ et M. Nuihau LAUREY, rapporteurs du projet de loi du pays ;
- adoption en date du 19 juillet 2018 ; texte adopté n° 2018-25 LP/APF du 19 juillet 2018.

Voir toutes les modifications dans le temps :

- Loi du Pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018, JOPF n° 48 NS du 25/07/2018 à la page 3182
- Loi du Pays n° 2019-20 du 1er juillet 2019, JOPF n° 34 NS du 01/07/2019 à la page 3386
  III - Exonérations : Sont exonérés de taxe : 3° Les actes civils et les décisions judiciaires enregistrés gratis en application de l'article LP. 61 de la loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière ;
- Loi du Pays n° 2020-19 du 3 août 2020, JOPF n° 88 NS du 03/08/2020 à la page 6436

- Loi du Pays n° 2020-20 du 3 août 2020, JOPF n° 88 NS du 03/08/2020 à la page 6437
  Afin de faire face à l'épidémie de Covid-19, la loi du pays n° 2020-20 du 3 août 2020 (art. LP 8) a prorogé des délais applicables en matière de droits d'enregistrement et de publicité foncière pendant la période de l'état d'urgence sanitaire.
- Loi du pays n° 2021-55 du 27 décembre 2021, JOPF n° 142 NS du 27/12/2021 à la page 10130
- Loi du pays n° 2022-19 du 4 mai 2022, JOPF n° 45 NS du 04/05/2022 à la page 3422
- Loi du pays n° 2022-20 du 10 mai 2022, JOPF n° 48 NS du 10/05/2022 à la page 3700
- Décisions du Conseil d'Etat n° 464367, n° 464618, n° 464699, n° 464762, n° 464802, n° 464804, n° 464809, n° 464867, n° 464868, n° 464870, n° 464871 du 9 novembre 2022, JOPF n° 92 NS du 10/11/2022 à la page 7244
- Loi du pays n° 2022-42 du 13 décembre 2022, JOPF n° 101 NS du 13/12/2022 à la page 7992
- Loi du pays n° 2024-08 du 12 avril 2024, JOPF n° 21 NS du 12/04/2024 à la page 2648
- Loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024, JOPF n° 145 N du 10/12/2024 à la page 23178
  Les dispositions de la présente loi du pays sont applicables à compter de la date de publication au Journal officiel de la Polynésie française de son acte de promulgation, à l'exception : [...] - des articles LP. 2 et LP. 3 qui s'appliquent aux actes signés à compter de la date de publication au Journal officiel de la Polynésie française de l'acte de promulgation de la présente loi du pays ; - de l'article LP. 4 qui s'applique aux livraisons d'immeubles, ou de fractions d'immeubles, dont le permis de construire a été délivrée à compter du 1er janvier 2025 et aux actes signés à compter de la date de publication au Journal officiel de la Polynésie française de l'acte de promulgation de la présente loi du pays ;