

Délibération n° 94-167 AT du 22 décembre 1994 modifiant et complétant le régime fiscal des baux*Paru in extenso au journal officiel n°2 N du 12/01/1995 à la page 56*

Version en vigueur au 01/07/2014

- ▶ I - Dispositions générales (Article 1er à Art. 12)
 - ▶ A) Baux à durée limitée (Article 1er à Art. 10)
 - ▶ Assiette et liquidation : (Art. 5 à Art. 6)
 - ▶ Paiement - Fractionnement (Art. 7 à Art. 8)
 - ▶ Transcription (Art. 9 à Art. 10)
 - ▶ B) Baux à vie ou à durée illimitée (Art. 11 à Art. 12)
- ▶ II - Baux spécifiques (Art. 13 à Art. 25)
 - ▶ Bail à construction (Art. 13 à Art. 17)
 - ▶ Crédit-bail (Art. 18 à Art. 25)

La commission permanente de l'assemblée territoriale de la Polynésie française,
 Vu la loi n° 84-820 du 6 septembre 1984 modifiée portant statut du territoire de la Polynésie française ;
 Vu l'arrêté du 15 novembre 1873 relatif à la formalité de l'enregistrement dans le territoire et les textes subséquents ;
 Vu la délibération n° 78-3 du 20 janvier 1978 modifiant et complétant la procédure de redressement et les pénalités applicables en cas d'insuffisance de prix constatée dans l'évaluation des biens en matière de droits d'enregistrement ;
 Vu la délibération n° 83-7 du 6 janvier 1983 portant modification des droits d'enregistrement ;
 Vu la délibération n° 86-84 AT du 28 novembre 1986 approuvant le budget du territoire pour l'exercice 1987 ;
 Vu la délibération n° 91-57 AT du 18 avril 1991 portant modification de la réglementation fiscale du territoire ;
 Vu la délibération n° 94-156 AT du 9 décembre 1994 portant délégation de pouvoirs de l'assemblée territoriale à sa commission permanente ;
 Vu l'arrêté n° 1243 CM du 5 décembre 1994 soumettant un projet de délibération à l'assemblée territoriale de la Polynésie française ;
 Vu la lettre n° 708 AT du 16 décembre 1994 de convocation en séance des conseillers territoriaux ;
 Vu le rapport n° 194-94 du 22 décembre 1994 de la commission permanente ;
 Dans sa séance du 22 décembre 1994,

Adopte :

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**A) BAUX À DURÉE LIMITÉE****Article 1er** *Rédaction issue de Loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014*

Lorsque leur durée est limitée, les baux, sous-baux, prorogations, cessions de baux d'immeubles, de fonds de commerce, de clientèles et autres biens meubles sont assujettis à un droit d'enregistrement proportionnel de 0,5 % dénommé droit de bail.

A titre dérogatoire, les baux, sous-baux et prorogations de baux d'immeubles à usage exclusif d'habitation d'une durée inférieure à 18 ans, ne sont pas assujettis au droit de bail.

Art. 2 *Rédaction issue de Loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014*

Les mutations de jouissance de biens immeubles situés hors de la Polynésie française, constatées par acte ou déclarées sur le territoire, sont assujetties au droit de bail aux taux de 0,5 %.

Art. 3 *Rédaction issue de Loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014*

Sont enregistrés au droit fixe de deux mille cinq cent francs (2.500 F CFP) :

- les résiliations de baux à durée limitée de biens de toute nature ;
- les actes de concession dans les cimetières.

Art. 4

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.

ASSIETTE ET LIQUIDATION :

Art. 5

Le droit de bail prévu à l'article 1er est liquidé sur le prix exprimé, augmenté des charges imposées au preneur, ou sur la valeur locative réelle des biens loués, si cette valeur est supérieure aux prix augmentés des charges.

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

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 sera de même des baux à portion de fruits, pour la part revenant au bailleur dont la quotité sera préalablement déclarée et sur la valeur de laquelle le droit sera perçu.

Art. 6

Par exception, le paiement par le preneur au profit du bailleur, en sus du loyer proprement dit, d'une indemnité à titre de pas de porte, de denier d'entrée, est assujéti au droit de mutation de 5 %. Ce droit est perçu 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, déterminée par une déclaration estimative des parties ou d'office par le service si la convention ne stipule aucune somme d'argent.

Ces dispositions s'appliquent également à toute cession d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble.

PAIEMENT - FRACTIONNEMENT

Art. 7

Si les parties le requièrent, le paiement du droit de bail peut être fractionné par triennalités. Le paiement des droits afférents à la première période sera acquitté lors de l'enregistrement ou de la déclaration. Celui des périodes subséquentes aura lieu dans le premier mois qui commencera chaque période.

Art. 8

Le bailleur est tenu solidairement avec le locataire du paiement du droit de bail.

TRANSCRIPTION

Art. 9 *Rédaction issue de Loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014*

Le droit de transcription de 2 %, défini aux articles 103 à 105 de l'arrêté du 15 novembre 1873 est réduit à 0,50 % pour les baux, sous-baux, cessions, rétrocessions, résiliations, subrogations et prorogations de tous baux d'immeubles imposables.

Art. 10

Si les parties le requièrent, le paiement du droit de transcription peut être fractionné par période triennale sous réserve que le montant annuel du loyer soit supérieur à six millions de francs (6.000.000 F CFP).

B) BAUX À VIE OU À DURÉE ILLIMITÉE

Art. 11

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.

Art. 12

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 de même le montant des deniers d'entrée et des autres charges, s'il s'en trouve d'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 aussi annuelles, en y ajoutant également les autres charges en capital et les deniers d'entrée s'il en est stipulé.

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.

II - BAUX SPÉCIFIQUES BAIL À CONSTRUCTION

Art. 13

Le bail à construction est soumis au droit de bail dans les mêmes conditions que les baux d'immeubles à durée limitée.

Art. 14

Le droit est calculé sur le montant cumulé des loyers y compris les indexations, en faisant abstraction de la valeur du droit de reprise des constructions lorsque celles-ci doivent devenir la propriété du bailleur en fin de bail, mais y compris la valeur des immeubles remis au bailleur en cours de bail à titre de prix de ce bail.

Art. 15

Les mutations de toute nature qui ont pour objet, en matière de bail à construction, les droits du bailleur ou du preneur, sont assujettis aux dispositions fiscales applicables aux mutations d'immeubles.

Art. 16

Est enregistrée au droit fixe de deux mille cinq cents francs (2.500 F CFP) la résiliation du bail à construction. Mais si elle intervient moins de 18 ans après la conclusion du bail, sans motif valable, l'administration est en droit de requalifier l'opération en simple bail et de remettre en cause le dispositif prévu pour ce bail.

Art. 17 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2011-6 du 28 février 2011*

La reprise par le bailleur, à quelque titre que ce soit, des constructions que le locataire a fait édifier sur le bien loué est soumise aux droits de mutation à titre onéreux. Elle doit être déclarée à la recette de l'enregistrement.

Lorsque la reprise a lieu sans indemnité, la déclaration contient l'estimation des immeubles repris.

Lorsque la transcription de l'acte est requise, le droit de transcription est perçu sur le montant de l'indemnité ou sur la valeur estimée des constructions.

CRÉDIT-BAIL

Art. 18

Les opérations de crédit-bail effectuées conformément à l'article 1er de la loi modifiée n° 66-455 du 2 juillet 1966, 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 0,50 % et, s'il y a lieu, au droit de transcription réduit à 0,5 % assis sur le montant cumulé des loyers.

Art. 19

L'acquisition par le locataire des immeubles loués en vertu d'un contrat de crédit-bail tels que définis à l'article 18 de la présente délibération donne ouverture à la perception des droits d'enregistrement et de transcription 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.

Art. 20

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 deux mille cinq cents francs (2.500 F CFP).

L'acquisition par le locataire en fin de bail est taxée comme il est dit à l'article 19.

Art. 21

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 interinsulaire normale, de croisières ou de visites touristiques sont assujettis au droit fixe de deux mille cinq cents francs (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 deux mille cinq cents francs (2.500 F CFP).

Art. 22

Le contrôle et le recouvrement du droit de bail s'effectuent conformément aux modalités et sanctions fixées en matière de droits d'enregistrement.

Art. 23

Des arrêtés pris en conseil des ministres fixent en tant que de besoin les modalités d'application de la présente délibération.

Art. 24 *Rédaction issue de Délibération n° 95-188 AT du 2 novembre 1995*

La présente délibération est applicable à compter de sa publication au Journal officiel de la Polynésie française. Elle annule toutes les dispositions antérieures contraires notamment :

- la délibération n° 74-145 du 26 septembre 1974 portant agrément fiscal particulier pour les sociétés de crédit-bail ;
- l'alinéa 2 de l'article 7 de la délibération n° 83-7 du 6 janvier 1983 ;
- les articles 29 à 31 de la délibération n° 86-84 du 28 novembre 1986 approuvant le budget du territoire pour l'exercice 1987 ;
- la délibération n° 89-66 AT du 9 juin 1989 complétant la délibération n° 74-145 du 26 septembre 1974 portant agrément fiscal particulier pour les sociétés de crédit-bail ;
- l'article 8 de la délibération n° 91-57 AT du 18 avril 1991 portant modification de la réglementation fiscale du territoire.

Art. 25

Le Président du gouvernement est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au Journal officiel de la Polynésie française.

Le secrétaire,
Tinomana EBB.

La présidente,
Tuianu LE GAYIC.

Voir toutes les modifications dans le temps :

- [Délibération n° 94-167 AT du 22 décembre 1994](#), JOPF n° 2 N du 12/01/1995 à la page 56
- [Délibération n° 95-188 AT du 2 novembre 1995](#), JOPF n° 46 N du 16/11/1995 à la page 2263
- [Loi du Pays n° 2011-6 du 28 février 2011](#), JOPF n° 8 NS du 28/02/2011 à la page 159
- [Loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014](#), JOPF n° 26 NS du 27/06/2014 à la page 2508