

Loi du Pays n° 2012-23 du 27 novembre 2012 relative à l'impôt sur les plus-values immobilières

(NOR : DAF1201953LP)

Paru in extenso au journal officiel n°53 NS du 27/11/2012 à la page 3074 dans la partie Lois du Pays

Version en vigueur au 11/05/2022

L'assemblée de la Polynésie française a adopté,
Le Président de la Polynésie française promulgue la loi du pays dont la teneur suit :

Article LP. 1er

Il est établi un impôt sur les plus-values immobilières réalisées lors de la cession à titre onéreux :

- de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis ;
- de droits réels attachés à un bien immobilier (usufruit, nue-propriété, servitude, ...) ;
- de parts sociales de sociétés immobilières, lorsque cette cession a pour effet de transférer au cessionnaire des droits à caractère immobilier sur l'immeuble social représenté par les parts cédées.

Art. LP. 2

Pour l'application de la présente loi du pays, constitue notamment une cession à titre onéreux, quelque soit la qualification qui lui est donnée :

- toute cession d'un bien, droit ou part sociale visés à l'article LP. 1er moyennant une contrepartie de quelque nature qu'elle soit ;
- les échanges, les licitations et les soultes de partages de biens autres que celles des partages successoraux ou celles des partages faits suite à la liquidation d'un régime matrimonial par suite de décès ou de divorce, la cession de parts sociales de sociétés immobilières ;
- les apports de biens immeubles au titre d'actes de formation, d'augmentation de capital ou de fusion et d'absorption de toute société, personne morale ou groupement doté de la personnalité morale ;
- les actes de dissolution, de réduction de capital ou de partage partiel de sociétés quelque soit leur nature ayant pour effet de transférer à l'associé sortant s'il n'en a pas fait l'apport, la propriété d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble.

Art. LP. 3.- Personnes imposables

Les personnes physiques réalisant une cession à titre onéreux et les personnes morales réalisant une cession à titre onéreux d'immeubles non affectés à l'exploitation de leur activité sociale, sont assujetties à l'impôt sous réserve des exonérations prévues à l'article LP. 4.

Les associés des sociétés immobilières, lors de cessions de parts sociales, telles que définies à l'article LP. 1er, sont également assujettis à l'impôt sous réserve des exonérations prévues à l'article LP. 4.

Sont considérées comme immobilières, pour l'application de la présente loi du pays, les sociétés non passibles d'un autre impôt, dont l'actif est constitué pour plus de 50 % de sa valeur par des immeubles.

Art. LP. 4.- Exonérations *Rédaction issue de Loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014*

Sont exonérées de l'impôt sur les plus-values immobilières :

- a) Les plus-values réalisées au titre des cessions définies à l'article LP. 1er lorsqu'elles relèvent d'une autre fiscalité applicable en Polynésie française et en particulier la première vente d'immeubles bâtis et non bâtis ou fraction de ceux-ci, tels que définis par la loi n° 65-557 modifiée du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, lorsque la copropriété comporte plus de 4 lots principaux (hors parking, celliers et autres accessoires du lot principal) ;
- b) Les plus-values réalisées par la collectivité de la Polynésie française et ses établissements publics administratifs, l'Etat, les communes et les syndicats intercommunaux ainsi que leurs établissements publics à caractère administratif ;
- c) Les plus-values réalisées plus de dix (10) ans après la date d'acquisition du bien, droit ou part cédés ;
- d) Les plus-values réalisées à la cession des droits immobiliers et des immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, ainsi que dans le cadre d'une cession au profit :

- de la collectivité de la Polynésie française et de ses établissements publics à caractère administratif ;
 - de ses établissements publics à caractère industriel et commercial ayant la qualité d'opérateur d'aménagement ou de logement social, lorsqu'ils interviennent dans le cadre d'une mission d'intérêt général ;
 - de l'Etat, des communes, des syndicats intercommunaux et de leurs établissements publics à caractère administratif.
- e) Les plus-values réalisées dans le cadre des transactions régies par la loi du pays n° 2012-16 du 30 juillet 2012 relative à la promotion du "time share" touristique.

Art. LP. 5.- Des biens imposables

Sont imposables les biens immobiliers, les droits réels et les parts sociales tels que définis à l'article LP. 1er.

On entend par bien immobilier :

- les immeubles non bâtis notamment les terrains nus, viabilisés, aménagés (clôturés, terrassés, remblayés, plantés ...), revêtus de constructions à démolir ou inachevées dont la valeur ne dépasse pas 10 % de la valeur taxable du terrain ;
- les immeubles bâtis, constitués par tous types de constructions achevées et inachevées, habitables ou non, principales et accessoires (terrasse, piscine, garage, fare pote'e, hangar, abri de jardin, local technique, ...).

Art. LP. 6.- Périmètre de la plus-value imposable *Rédaction issue de Loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014*

- a) La plus-value imposable sur les cessions d'immeubles non bâtis ou de droits réels portant sur ces immeubles est calculée sur le prix de cession de l'immeuble ;
- b) La plus-value imposable sur les cessions de constructions et autres immeubles bâtis ou droits réels portant sur ces immeubles est calculée sur le prix de cession de ces immeubles ;
- c) Les plus-values imposables sur les cessions de droits réels et d'immeubles portant sur un terrain et les constructions y édifiées, sont calculées globalement ; les plus et moins-values qui seraient déterminées à raison de l'appréhension distincte de la cession du terrain et de la cession de la construction, se compensent entre elles.
- d) La plus-value imposable sur les parts sociales se calcule sur la valeur totale de l'immeuble bâti et de l'immeuble non bâti pris ensemble et représentés par les parts cédées.

Art. LP. 7.- Détermination de la plus-value imposable

La plus-value imposable est constituée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant tels que définis aux articles LP. 8, LP. 9 et LP. 10.

Le prix d'acquisition par le cédant et le prix de cession sont majorés et/ou réduits selon les modalités définies aux articles LP. 8 et LP. 9.

Art. LP. 8.- Détermination du prix de cession

Le prix de cession des immeubles est le prix effectivement payé et tel que stipulé dans l'acte.

Les actes de cession comportant vente de terrain et de construction(s), doivent mentionner distinctement le prix du terrain et celui de la ou des constructions.

Le prix de cession est majoré de toutes les sommes et de la valeur de tous les avantages stipulés au profit du cédant.

Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts ou la valeur vénale réelle du bien si cette dernière est supérieure. Il en est de même lorsque le bien est cédé contre l'engagement pris par l'acquéreur de loger, nourrir, entretenir et soigner le cédant.

Dans le cas de cessions de parts de sociétés immobilières, l'assiette de liquidation de l'impôt est constituée par toutes les sommes que le cessionnaire paye au cédant afin de se rendre propriétaire des parts cédées représentatives du ou des immeubles sociaux ou d'une fraction de ceux-ci.

Dans tous les cas, le prix de cession est réduit des frais et droits de cession effectivement supportés par le cédant.

Art. LP. 9.- Détermination du prix d'acquisition de l'immeuble *Rédaction issue de Loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014*

Pour les mutations à titre onéreux, le prix d'acquisition du terrain est le prix effectivement payé tel que stipulé dans l'acte.

Le prix d'acquisition de la ou des constructions est le prix effectivement payé et tel que stipulé dans l'acte ou le coût de la ou des constructions lorsque celles-ci ont été édifiées postérieurement à l'acquisition du terrain par le cédant. Dans ce dernier cas, le redevable doit produire toutes pièces justifiant du coût déclaré.

A défaut, il déclare un coût de construction soumis au contrôle du receveur de l'enregistrement.

Pour les mutations à titre gratuit entre vifs, le prix d'acquisition est la valeur figurant dans l'acte.

Pour les mutations par décès et les partages, le prix d'acquisition est la valeur figurant dans l'attestation immobilière ou dans l'acte de partage. A défaut d'acte ou d'attestation immobilière, cette valeur résulte d'une déclaration du redevable soumise au contrôle du receveur de l'enregistrement.

Pour toute mutation à titre gratuit, le receveur de l'enregistrement peut retenir la valeur réelle des biens à la date d'acquisition du bien par le donateur et à la date de décès du de cujus, s'il apparaît que les valeurs déclarées ont été majorées pour échapper à l'impôt en tout ou en partie.

Le prix d'acquisition est majoré :

- des frais et droits liés à l'acquisition dûment justifiés et effectivement supportés par le débiteur de la plus-value, exclusion faite des intérêts des emprunts ;
- des dépenses qui ont donné une plus-value au bien cédé notamment :
 - pour les terrains : viabilisation, terrassement, clôture, mur de soutènement, démolition de constructions vétustes dont la valeur de celles-ci n'excède pas 10 % de la valeur taxable du terrain ;
 - pour les constructions : agrandissement, rénovation, amélioration.

Sont exclues des majorations, les dépenses d'entretien et de réparation.

Art. LP. 10.- Détermination du prix d'acquisition des parts sociales

Le prix d'acquisition des parts sociales est constitué :

- par toutes les sommes versées par le cédant lors de l'acquisition des parts cédées représentatives du ou des immeubles sociaux ou d'une fraction de ceux-ci ;
- par toutes les sommes acquittées par le cédant pour l'acquisition de l'immeuble social.

Le prix d'acquisition est majoré des frais et droits liés à l'acquisition dûment justifiés et effectivement supportés par le débiteur de la plus-value, exclusion faite des intérêts des emprunts.

Art. LP. 11 *Rédaction issue de Loi du pays n° 2021-55 du 27 décembre 2021*

Les plus-values définies à l'article LP. 6 sont imposables au taux de 20 %.

Pour les ventes intervenant dans les cinq premières années pleines de détention :

- le taux d'imposition est majoré de 30 points ;
- la plus-value imposable est diminuée du montant des travaux réalisés par un professionnel depuis l'achat du bien.

Art. LP. 11-1 - Cas d'acquéreurs non-résidents *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

Art. LP. 12 - Abattement de la plus-value lors de la cession d'immeuble *Rédaction issue de Loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014*

La plus-value immobilière est réduite d'un abattement de 20 % pour chaque année complète de détention au-delà de l'expiration de la cinquième année.

Pour le calcul de l'abattement, les dates d'acquisition à retenir sont :

- la date des actes d'acquisition pour les cessions à titre onéreux et la date des actes de donations pour les mutations à titre gratuit entre vifs y compris lorsque les biens acquis font l'objet d'un partage ultérieur par suite de liquidation ou changement de régime matrimonial ;
- la date du décès pour les mutations par décès et les partages successoraux ;
- pour les lots-copropriétés et autres immeubles bâtis acquis en l'état futur d'achèvement, l'acte d'acquisition ;
- pour les ventes à terme de ces mêmes biens, l'acte constatant le transfert de propriété.

Art. LP. 13 - Abattement de la plus-value lors de la cession de parts sociales

La plus-value est réduite d'un abattement de 20 % pour chaque année complète de détention au-delà de l'expiration de la cinquième année.

Concernant la première vente de chaque part représentative d'immeuble social, l'abattement se calcule à compter de la date d'entrée du dernier immeuble (terrain ou construction) dans le patrimoine de la société et rattaché à la cession des parts taxée.

Lorsque le dernier immeuble est une construction, la date à retenir est celle prévue à l'article LP. 12 dernier alinéa.

Pour les cessions suivantes, l'abattement se calcule à compter de la date d'acquisition des parts.

Art. LP. 14 - Déclaration de la plus-value

Toutes les cessions à titre onéreux telles que définies dans la présente loi du pays doivent faire l'objet d'une déclaration fiscale établie sur un modèle défini par l'administration, faisant apparaître les plus-values réalisées, exonérées et les moins-values. Cette déclaration est à déposer auprès du receveur de l'enregistrement en même temps que l'acte de cession.

Lorsque la plus-value est exonérée au titre de l'article LP. 4 a), la déclaration fiscale est transmise par le receveur de l'enregistrement au service compétent.

Art. LP. 15 - Paiement de l'impôt

Le montant de l'impôt exigible est liquidé et acquitté par le notaire rédacteur de l'acte lorsque le prix est payé par sa comptabilité, préalablement à la remise du prix au cédant. Le notaire rédacteur de l'acte, même lorsque le prix n'est pas payé par sa comptabilité, exige du cédant qu'il consigne le montant de l'impôt dû entre ses mains et l'acquittera au moment de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement.

Le cédant qui n'a pas sa résidence habituelle en Polynésie française est tenu de désigner un notaire pour le représenter et auprès duquel il consigne le montant de l'impôt dû avant de procéder aux formalités de cession.

Dans tous les autres cas, il appartient aux parties de liquider l'impôt dû et d'en verser le montant lors de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement.

Le montant de l'impôt est recouvré dans les mêmes conditions et sous les mêmes garanties que les droits d'enregistrement.

Art. LP. 16 - Contrôle

Le droit à une exonération et toutes les sommes dont le redevable demande la déduction pour le calcul de la plus-value devront être justifiés par tous moyens compatibles avec la procédure écrite.

Lorsque les justifications présentées lui paraîtront insuffisantes, le receveur de l'enregistrement pourra exiger des éléments de preuve complémentaires ou demander à constater la réalité d'une dépense. A défaut, l'exonération ou la réduction pourra être refusée.

Art. LP. 17 - Sanctions

Toutes les infractions relatives à l'assiette, la liquidation, l'exigibilité, la déclaration de la plus-value et les cas d'insuffisance, d'omission ou de dissimulation de prix seront traitées selon la procédure applicable en matière d'enregistrement.

Art. LP. 18 - Prescription

La prescription des impositions sur les plus-values s'acquiert 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.

Art. LP. 19 - Entrée en vigueur

La présente loi du pays s'applique aux plus-values réalisées à compter du 1er jour du mois suivant celui de la date de sa promulgation. A compter de cette même date, la loi du pays n° 2011-10 du 7 avril 2011 portant diverses mesures fiscales relatives à l'impôt sur les plus-values immobilières et aux droits d'enregistrement est abrogée.

Le présent acte sera exécuté comme loi du pays

Fait à Papeete, le 27 novembre 2012.
Oscar Manutahi TEMARU.

Le vice-président,
Antony GEROS.

Le ministre de l'économie, des finances,
du travail et de l'emploi,
Pierre FREBAULT.

Le ministre de l'aménagement
et du logement,
Louis FREBAULT.

Travaux préparatoires :

- Arrêté n° 1468 CM du 28 septembre 2012 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Examen par la commission des finances le 10 octobre 2012 ;
 - Rapport n° 92-2012 du 12 octobre 2012 de Mmes Thérèse Teroro Tane et Françoise Miriama Tama, rapporteurs du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 22 novembre 2012 ; texte adopté n° 2012-20 LP/APF du 22 novembre 2012
-

Voir toutes les modifications dans le temps :

- [Loi du Pays n° 2012-23 du 27 novembre 2012](#), JOPF n° 53 NS du 27/11/2012 à la page 3074
- [Loi du pays n° 2014-17 du 27 juin 2014](#), JOPF n° 26 NS du 27/06/2014 à la page 2508
- [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° 2022-20 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