

Document mis
en distribution
Le 10 FEV. 2022



N° 15 - 2022

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le

10 FEV. 2022

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MESURES FISCALES
EN FAVEUR DE CERTAINES MUTATIONS,

*présenté au nom de la commission de l'économie, des finances, du budget
et de la fonction publique*

par M^{me} Tepuaraurii TERIITAHU et M. Antonio PEREZ,

*Représentants à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteurs du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 657/PR du 28 janvier 2022, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de loi du pays portant mesures fiscales en faveur de certaines mutations.

Compte tenu du peu de terre émergée que comporte le territoire de la Polynésie française, la préservation et l'accès à la propriété foncière doivent y faire l'objet d'un encadrement spécifique.

En effet, la spéculation immobilière générée notamment par les investissements immobiliers de personnes non résidentes participe à la paupérisation foncière et à la flambée des prix dans ce secteur.

En conséquence, l'accès à la propriété foncière des résidents polynésiens devient de plus en plus difficile compte tenu de la rareté mais également de l'augmentation exponentielle du prix de l'immobilier.

Le présent projet de loi du pays entend mettre un frein à la spéculation foncière :

- d'une part en majorant les droits d'enregistrement et de publicité foncière dues par l'acquéreur d'un bien ;
- et d'autre part en augmentant les taux d'imposition sur les plus-values immobilières réalisées par le vendeur d'un bien.

I- Sur les droits d'enregistrement et de publicité foncière

Il est proposé d'insérer dans la loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière, des dispositions qui tendent à taxer :

- à 1 000 % les actes portant acquisition d'immeubles (D de l'article LP 1) ;
- à 2 000 % certaines cessions à titre onéreux de meubles incorporels (F de l'article LP 1).

Ces dispositions s'adressent aux acquéreurs :

- personnes physiques, qui ne justifient pas d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française ou d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité (PACS) avec une personne justifiant de cette durée de résidence ;
- personnes morales, qui ne justifient pas avoir leur siège social en Polynésie française et sont contrôlées par une personne physique qui justifie des durées précitées ou qui justifie avoir leur siège social en Polynésie française mais sont contrôlées par une personne physique qui ne justifie pas des durées précitées.

Pour l'appréciation de la durée de résidence des personnes qui avaient antérieurement leur résidence principale en Polynésie française, ne sont pas considérées comme des causes d'interruption ou de suspension, les périodes passées en dehors du territoire pour accomplir le service national, pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales.

Certaines exceptions sont prévues. La première vise à ne pas pénaliser les initiatives économiquement porteuses « lorsque le bien acquis est destiné à accueillir un grand projet économique, industriel ou touristique nécessitant un investissement global de plus de 5 milliards de francs CFP » ou lorsque les droits acquis s'inscrivent dans le cadre d'un tel projet. La seconde concerne les ventes ou cessions mobilières relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer.

Enfin, les sanctions dédiées à ce dispositif sont prévues au sein d'un nouvel article LP 96-1 inséré dans la loi du pays par le I de l'article LP 1.

II- Sur la plus-value immobilière

Pour rappel, l'impôt sur la plus-value immobilière consiste à imposer un taux sur le gain réalisé par le vendeur entre le prix d'achat et le prix de vente.

Actuellement, la plus-value immobilière est taxée au taux de 20 %.

Par le biais d'un article LP 11-1 nouveau inséré dans la loi du pays n° 2012-23 du 27 novembre 2012 modifiée relative à l'impôt sur les plus-values immobilières, l'article LP 3 du projet de loi du pays propose de porter à 50 % les taux d'imposition des plus-values immobilières lorsqu'il s'agit de ventes d'immeubles aux non-résidents.

III- Dispositions diverses

En complément de ces dispositifs, il est proposé d'inciter les propriétaires fonciers à avoir d'avantage recours aux baux emphytéotiques (A de l'article LP 1). Pour se faire, il est proposé d'exonérer de droits d'enregistrement et de droits de publicité foncière 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* ».

Par ailleurs, s'agissant du régime dérogatoire prévu à l'article LP 30 de la loi du pays n° 2018-25, qui exonère les primo-acquisitions des droits d'enregistrement et leur octroie une réduction du droit de publicité foncière, il est proposé de préciser que constitue un obstacle à son bénéfice, toute acquisition antérieure hors de Polynésie française (C de l'article LP 1). En effet, l'absence de cette précision a généré quelques tensions dans l'application du dispositif.

A l'occasion de la mise en œuvre de ces nouvelles mesures fiscales, il est proposé de prévoir les mesures d'accompagnement nécessaires dans le cadre du titement des terres sises à Rurutu et Rimatara et du dispositif d'aide à la sortie (article LP 2 insérant un 7° et un 8° au III de l'article LP 4 de la loi n° 2019-20 du 1^{er} juillet 2019 relative à la publicité foncière et autres droits sur certains meubles et article LP 4 modifiant l'article LP 8 de la loi du pays n° 2017-33 du 21 novembre 2017 portant diverses mesures fiscales en faveur de la compétitivité des entreprises). Ainsi, tous les actes qui seront soumis à la formalité de la publicité foncière dans ce contexte seront exonérés de droits.

Il en va de même pour « *Les actes judiciaires emportant une mutation immobilière qui sont expressément déposés à la formalité de la publicité immobilière par la Polynésie française dès lors que ces actes modifient la teneur du patrimoine de la Polynésie française* » (article LP 2 insérant un 9° au III de l'article LP 4 de la loi n° 2019-20).

D'autre part, l'article LP 5 du projet de loi du pays prévoit de modifier l'article D.143-11 du code de l'aménagement de la Polynésie française dans la mesure où il comporte un volet fiscal qui doit être intégré à la loi du pays n° 2018-25. Cette modification induit qu'une ligne « *Mutation à titre gratuit de voies et espaces communs au profit d'une association syndicale* » soit insérée dans le tableau qui fixe certains tarifs des droits d'enregistrement et de publicité foncière figurant à l'article LP 24 de ladite loi du pays (B de l'article LP 1).

Enfin, il est proposé différentes corrections d'ordre matériel à la loi du pays n° 2018-25 (E, G, H et J de l'article LP 1).

*
* *

Examiné en commission le 10 février 2022, et suite à des échanges figurant au compte-rendu, le projet de loi du pays portant mesures fiscales en faveur de certaines mutations a recueilli un vote favorable des membres de la commission.

En conséquence, la commission de l'économie, des finances, du budget et de la fonction publique, propose à l'assemblée de la Polynésie française d'adopter le projet de loi du pays ci-joint.

LES RAPPORTEURS

Tepuaraurii TERIITAHU

Antonio PEREZ

TABLEAU COMPARATIF

Projet de loi du pays portant mesures fiscales en faveur de certaines mutations
(Lettre n° 657/PR du 28-1-2022)

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
Loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière	
LIVRE I – REGLEMENTATION GENERALE DES DROITS D'ENREGISTREMENT ET DES DROITS DE PUBLICITE FONCIERE	
TITRE II – DES IMPOSITIONS	
CHAPITRE II - LES TARIFS ET LEUR APPLICATION	
SECTION I – ACTES ET MUTATIONS SOUMIS A UN ENREGISTREMENT GRATIS	
Article LP 23.- Les actes et mutations soumis à un enregistrement gratis ne donnent pas lieu à la perception de droit d'enregistrement ni de droit de publicité foncière. 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 et de publicité foncière 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	Article LP 23.- Les actes et mutations soumis à un enregistrement gratis ne donnent pas lieu à la perception de droit d'enregistrement ni de droit de publicité foncière. 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 et de publicité foncière 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

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
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.	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

A - Tarifs

Les droits fixes d'enregistrement et de publicité foncière s'appliquent aux actes et selon les tarifs fixés dans le tableau ci-dessous. Ils s'appliquent également aux actes non dénommés dans ce tableau et qui ne peuvent donner lieu aux droits proportionnels définis à la section III du présent chapitre.

Nature des actes ou dispositions	Tarifs des droits d'enregistrement	Tarifs des droits de publicité foncière
- Acte sous condition suspensive	2 500 F CFP	Non soumis
- Comptes annuels (bilans et comptes de résultat)	2 500 F CFP	Non soumis
- Cahier des charges	2 500 F CFP	Non soumis
- Cautionnement de sommes ou d'objets mobiliers	2 500 F CFP	Non soumis
- Cession de créance	2 500 F CFP	Non soumis
- Consentement à main levée totale ou partielle d'hypothèque	2 500 F CFP	Non soumis
- Consentement à adoption	2 500 F CFP	Non soumis
- Constitution d'hypothèque	2 500 F CFP	Non soumis
- Constitution de servitude à titre gratuit par acte séparé	2 500 F CFP	2 500 F CFP
- Contrat de domiciliation d'entreprise	2 500 F CFP	Non soumis
- Contrat de mariage, lorsqu'il n'est constaté aucun apport	2 500 F CFP	Non soumis
- Décisions judiciaires prononçant l'annulation, la révocation, la rescision d'un acte ..	2 500 F CFP	Non soumis
- Délégations de créance	2 500 F CFP	Non soumis
- Etat descriptif de division d'immeuble	2 500 F CFP	2 500 F CFP
- Gage	2 500 F CFP	Non soumis

Article LP 24.- Droits fixes de 2 500 F CFP

A - Tarifs

Les droits fixes d'enregistrement et de publicité foncière s'appliquent aux actes et selon les tarifs fixés dans le tableau ci-dessous. Ils s'appliquent également aux actes non dénommés dans ce tableau et qui ne peuvent donner lieu aux droits proportionnels définis à la section III du présent chapitre.

Nature des actes ou dispositions	Tarifs des droits d'enregistrement	Tarifs des droits de publicité foncière
- Acte sous condition suspensive	2 500 F CFP	Non soumis
- Comptes annuels (bilans et comptes de résultat)	2 500 F CFP	Non soumis
- Cahier des charges	2 500 F CFP	Non soumis
- Cautionnement de sommes ou d'objets mobiliers	2 500 F CFP	Non soumis
- Cession de créance	2 500 F CFP	Non soumis
- Consentement à main levée totale ou partielle d'hypothèque	2 500 F CFP	Non soumis
- Consentement à adoption	2 500 F CFP	Non soumis
- Constitution d'hypothèque	2 500 F CFP	Non soumis
- Constitution de servitude à titre gratuit par acte séparé	2 500 F CFP	2 500 F CFP
- Contrat de domiciliation d'entreprise	2 500 F CFP	Non soumis
- Contrat de mariage, lorsqu'il n'est constaté aucun apport	2 500 F CFP	Non soumis
- Décisions judiciaires prononçant l'annulation, la révocation, la rescision d'un acte ..	2 500 F CFP	Non soumis
- Délégations de créance	2 500 F CFP	Non soumis
- Etat descriptif de division d'immeuble	2 500 F CFP	2 500 F CFP
- Gage	2 500 F CFP	Non soumis

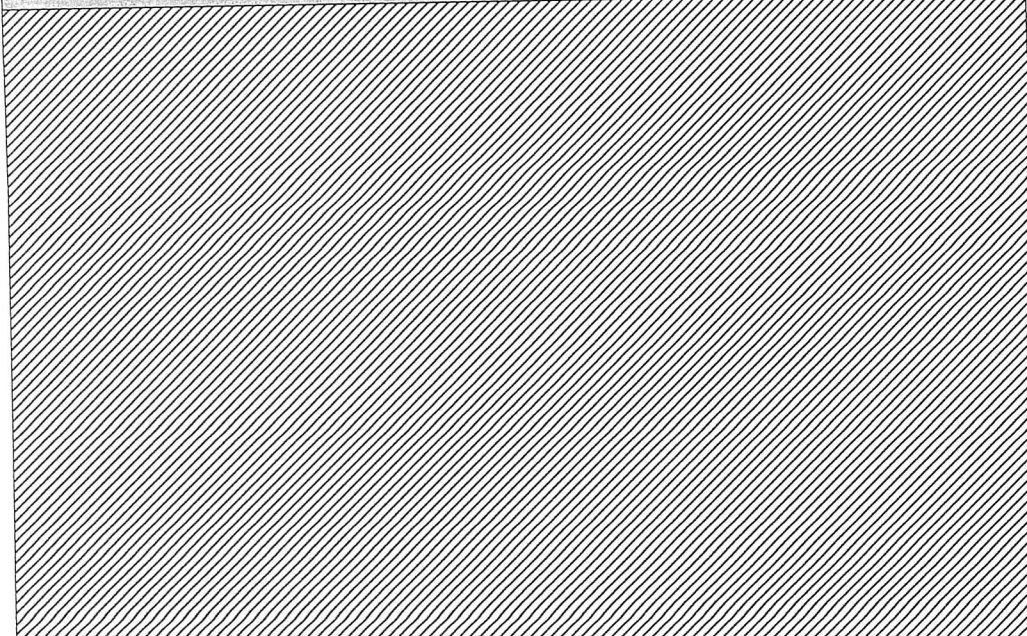
DISPOSITIONS EN VIGUEUR			MODIFICATIONS PROPOSÉES		
- Mandat ou procuration	2 500 F CFP	Non soumis	- Mandat ou procuration	2 500 F CFP	Non soumis
- Mainlevée de toute nature	2 500 F CFP	Non soumis	- Mainlevée de toute nature	2 500 F CFP	Non soumis
- Nantissement	2 500 F CFP	Non soumis	- Nantissement	2 500 F CFP	Non soumis
- Notoriété	2 500 F CFP	Non soumis	- Notoriété	2 500 F CFP	Non soumis
- Ouverture et réalisation de crédit	2 500 F CFP	Non soumis	- Ouverture et réalisation de crédit	2 500 F CFP	Non soumis
- Pacte de préférence	2 500 F CFP	2 500 F CFP	- Pacte de préférence	2 500 F CFP	2 500 F CFP
- Plans	2 500 F CFP	Non soumis	- Plans	2 500 F CFP	Non soumis
- Prorogation de délai pure et simple	2 500 F CFP	Non soumis	- Prorogation de délai pure et simple	2 500 F CFP	Non soumis
- Promesse	2 500 F CFP	Non soumis	- Promesse	2 500 F CFP	Non soumis
- Prêt à usage ou commodat	2 500 F CFP	2 %	- Prêt à usage ou commodat	2 500 F CFP	2 %
- Reconnaissance de dettes	2 500 F CFP	Non soumis	- Reconnaissance de dettes	2 500 F CFP	Non soumis
- Résiliations pures et simples	2 500 F CFP	Non soumis	- Résiliations pures et simples	2 500 F CFP	Non soumis
- Subrogations conventionnelles	2 500 F CFP	Non soumis	- Subrogations conventionnelles	2 500 F CFP	Non soumis
			- Mutation à titre gratuit de voies et espaces communs au profit d'une association syndicale	2 500 F CFP	2 500 F CFP
- 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	2 500 F CFP	2 500 F CFP	- 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	2 500 F CFP	2 500 F CFP
<u>Dispositions communes à tous les actes</u>			<u>Dispositions communes à tous les actes</u>		
- 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	2 500 F CFP	2 500 F CFP	- 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	2 500 F CFP	2 500 F CFP
SECTION III – ACTES ET DISPOSITIONS SOUMIS AUX DROITS FIXES Paragraphe I - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeuble <i>Sous-paragraphe II - Régimes spéciaux</i>					
Article LP 30.- <i>Primo-acquisitions d'immeubles à usage d'habitation</i>			Article LP 30.- <i>Primo-acquisitions d'immeubles à usage d'habitation</i>		
A - <u>Cas d'exonération et tarif</u> : 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 exonération des droits d'enregistrement prévus à l'article LP 26 et d'une réduction du droit de publicité foncière à 1 %.			A - <u>Cas d'exonération et tarif</u> : 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 exonération des droits d'enregistrement prévus à l'article LP 26 et d'une réduction du droit de publicité foncière à 1 %.		
Le primo-acquéreur doit être une personne physique majeure, et l'acquisition de droits de propriété immobiliers doit intervenir à titre onéreux.			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.			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.		

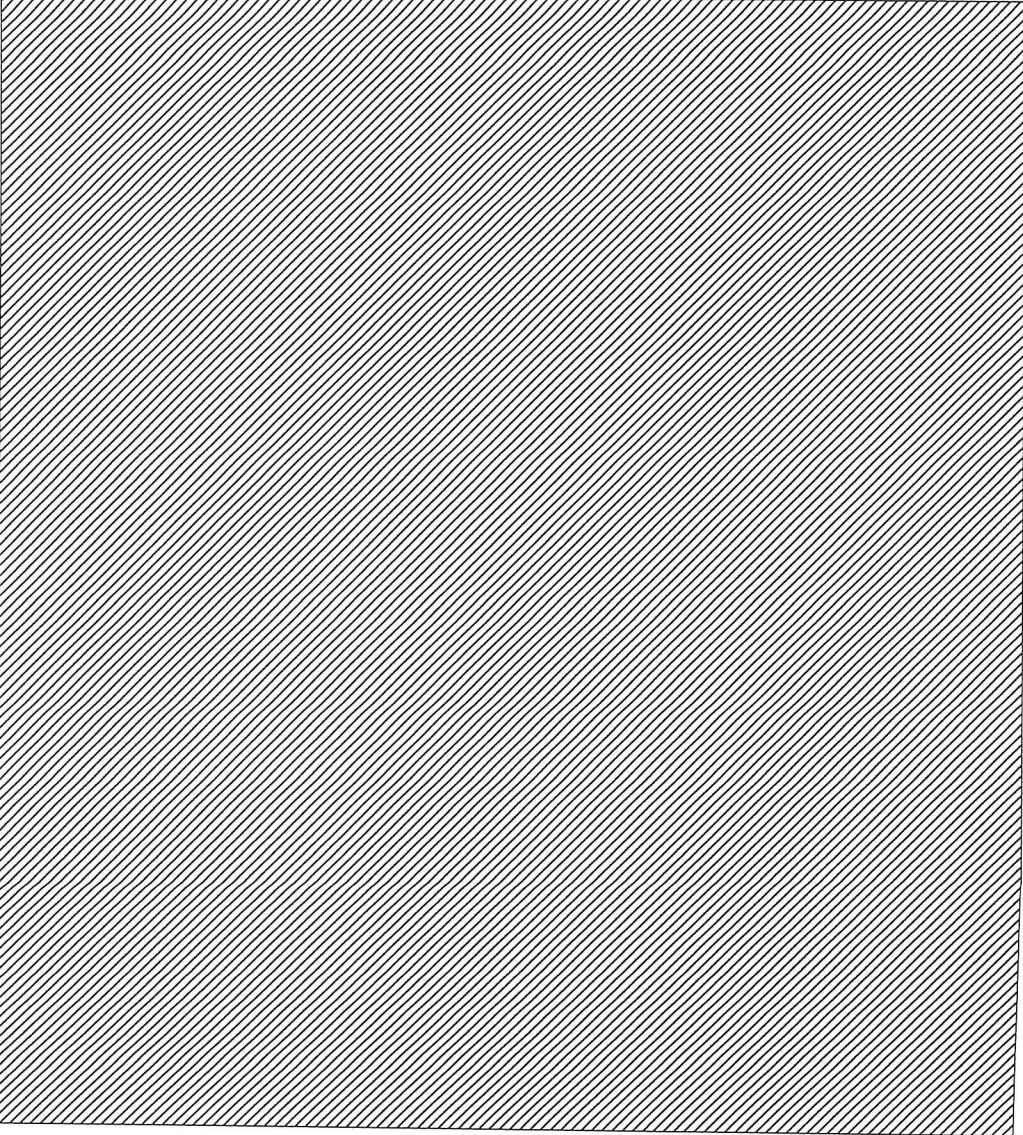
DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
Toute acquisition antérieure d'immeuble, de droits immobiliers, ou de parts dans les sociétés telles que définies à l'article LP 87 A et B, à titre gratuit ou onéreux, met obstacle au bénéfice du régime dérogatoire prévu par le présent article. Toutefois, 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 - <u>Assiette de l'exonération</u> : l'exonération et la réduction de droits s'appliquent, pour chaque acquéreur, sur une assiette de 10 000 000 F CFP s'il s'agit d'un terrain à bâtir et de 15 000 000 F CFP s'il s'agit d'un terrain bâti. 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. Lorsque le montant de l'acquisition excède les plafonds fixés par le présent article, le calcul des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière s'opère, pour le montant du prix de cession supérieur aux plafonds, selon les tarifs prévus à l'article LP26. C - <u>Engagements du primo-acquéreur</u> : 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	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 et B, 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 - <u>Assiette de l'exonération</u> : l'exonération et la réduction de droits s'appliquent, pour chaque acquéreur, sur une assiette de 10 000 000 F CFP s'il s'agit d'un terrain à bâtir et de 15 000 000 F CFP s'il s'agit d'un terrain bâti. 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. Lorsque le montant de l'acquisition excède les plafonds fixés par le présent article, le calcul des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière s'opère, pour le montant du prix de cession supérieur aux plafonds, selon les tarifs prévus à l'article LP26. C - <u>Engagements du primo-acquéreur</u> : 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

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
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, sur demande de l'autorité compétente, 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. 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 - <u>Sanctions</u> : 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 élundés 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 événements 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	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, sur demande de l'autorité compétente, 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. 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 - <u>Sanctions</u> : 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 élundés 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 événements 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

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
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 le mois qui suit 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 consécutif 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.	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 le mois qui suit 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 consécutif 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 33.- <i>Acquisitions d'immeubles par les associations culturelles</i> A - <u>Cas d'exonération et tarif</u> : Les acquisitions immobilières nécessaires au fonctionnement de leurs activités ou de leurs œuvres sociales réalisées par les associations culturelles bénéficient d'une réduction des droits d'enregistrement et de publicité foncière ou d'une exonération entière de ces mêmes droits.	Article LP 33.- <i>Acquisitions d'immeubles par les associations culturelles</i> A - <u>Cas d'exonération et tarif</u> : Les acquisitions immobilières nécessaires au fonctionnement de leurs activités ou de leurs œuvres sociales réalisées par les associations culturelles bénéficient d'une réduction des droits d'enregistrement et de publicité foncière ou d'une exonération entière de ces mêmes droits.

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES																								
Ces réductions et exonérations s'appliquent selon les tarifs ci-dessous : <table><tr><th>Nature des acquisitions</th><th>Droits d'enregistrement</th><th>Droits de publicité foncière</th></tr><tr><td>Immeubles destinés à la pratique du culte</td><td>4,66 % jusqu'à 15 000 000 f cfp 6 % au-delà de 15 000 000 f cfp</td><td>2 %</td></tr><tr><td>Immeubles destinés à l'animation de la jeunesse et à la pratique sportive</td><td>Exonéré</td><td>2 %</td></tr><tr><td>Immeubles destinés aux activités d'enseignement général et professionnel</td><td>Exonéré</td><td>Exonéré</td></tr></table> B - <u>Engagements de l'acquéreur</u> : 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 - <u>Sanctions</u> : Les sanctions prévues sont celles définies aux articles LP 96 et LP 98.	Nature des acquisitions	Droits d'enregistrement	Droits de publicité foncière	Immeubles destinés à la pratique du culte	4,66 % jusqu'à 15 000 000 f cfp 6 % au-delà de 15 000 000 f cfp	2 %	Immeubles destinés à l'animation de la jeunesse et à la pratique sportive	Exonéré	2 %	Immeubles destinés aux activités d'enseignement général et professionnel	Exonéré	Exonéré	Ces réductions et exonérations s'appliquent selon les tarifs ci-dessous : <table><tr><th>Nature des acquisitions</th><th>Droits d'enregistrement</th><th>Droits de publicité foncière</th></tr><tr><td>Immeubles destinés à la pratique du culte</td><td>4,66 % jusqu'à 15 000 000 f cfp 6 % au-delà de 15 000 000 f cfp</td><td>2 %</td></tr><tr><td>Immeubles destinés à l'animation de la jeunesse et à la pratique sportive</td><td>Exonéré</td><td>2 %</td></tr><tr><td>Immeubles destinés aux activités d'enseignement général et professionnel</td><td>Exonéré</td><td>Exonéré</td></tr></table> B - <u>Engagements de l'acquéreur</u> : 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 - <u>Sanctions</u> : Les sanctions prévues sont celles définies aux articles LP 96 et LP 98.	Nature des acquisitions	Droits d'enregistrement	Droits de publicité foncière	Immeubles destinés à la pratique du culte	4,66 % jusqu'à 15 000 000 f cfp 6 % au-delà de 15 000 000 f cfp	2 %	Immeubles destinés à l'animation de la jeunesse et à la pratique sportive	Exonéré	2 %	Immeubles destinés aux activités d'enseignement général et professionnel	Exonéré	Exonéré
Nature des acquisitions	Droits d'enregistrement	Droits de publicité foncière																							
Immeubles destinés à la pratique du culte	4,66 % jusqu'à 15 000 000 f cfp 6 % au-delà de 15 000 000 f cfp	2 %																							
Immeubles destinés à l'animation de la jeunesse et à la pratique sportive	Exonéré	2 %																							
Immeubles destinés aux activités d'enseignement général et professionnel	Exonéré	Exonéré																							
Nature des acquisitions	Droits d'enregistrement	Droits de publicité foncière																							
Immeubles destinés à la pratique du culte	4,66 % jusqu'à 15 000 000 f cfp 6 % au-delà de 15 000 000 f cfp	2 %																							
Immeubles destinés à l'animation de la jeunesse et à la pratique sportive	Exonéré	2 %																							
Immeubles destinés aux activités d'enseignement général et professionnel	Exonéré	Exonéré																							
	Article LP 33-1.- Autres acquisitions d'immeubles A - <i>Les droits d'enregistrement et de publicité foncière sont majorés de 1 000 % dès lors que l'acquéreur est :</i> - <i>une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française ;</i> - <i>une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ;</i> - <i>une personne morale qui ne justifie pas avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui justifie d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ou d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ;</i> - <i>une personne morale qui justifie avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui ne justifie ni d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ni d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans.</i> B - <i>Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour accomplir le service national, pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales.</i>																								

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
	<i>professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui avaient antérieurement leur résidence principale en Polynésie française, une cause d'interruption ou de suspension du délai pris en considération pour apprécier les conditions de résidence exigées au A du présent article.</i>
	<i>C - La majoration prévue au A du présent article n'est pas appliquée lorsque le bien acquis est destiné à accueillir un grand projet économique, industriel ou touristique nécessitant un investissement global de plus de 5 milliards de francs CFP. L'acquéreur s'engage à conserver le bien acquis et à l'affecter à l'exploitation de son projet économique sur les trente années qui suivent la date de l'acquisition. À défaut, la majoration est réclamée rétroactivement à compter de la cession du bien ou de la cessation de l'activité économique.</i>
	<i>D - La majoration prévue au A du présent article n'est pas appliquée dans le cadre des ventes relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer prévues à l'article LP 29.</i>
	<i>E - En cas de fausse déclaration ou de dissimulation constatées dans les pièces versées par le redevable ou son mandataire à l'appui de ces acquisitions, les sanctions sont celles définies à l'article LP 96-1. Le redressement s'applique sur la totalité des droits éludés quelque soit la date et le motif du redressement.</i>
Paragraphe II - Mutations à titre onéreux de meubles corporels et incorporels	
<i>Sous-paragraphe V - Cessions mobilières relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer</i>	
Article LP 42.- 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 D.	Article LP 42.- 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.
<i>Sous-paragraphe VI - Autres cessions mobilières</i>	
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.	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.

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
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.	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.
	Article LP 43-1 : <i>A - Les cessions à titre onéreux de meubles incorporels visées aux A- et B- de l'article LP 87 sont soumises à un droit d'enregistrement majoré de 2 000 % dès lors que l'acquéreur est :</i> - <i>une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française ;</i> - <i>une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ;</i> - <i>une personne morale qui ne justifie pas avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui justifie d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ou d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ;</i> - <i>une personne morale qui justifie avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui ne justifie ni d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ni d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans.</i> <i>B - Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour accomplir le service national, pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui avaient antérieurement leur résidence principale en Polynésie française, une cause d'interruption ou de suspension du délai pris en considération pour apprécier les conditions de résidence exigées au A du présent article.</i> <i>C - La majoration prévue au A du présent article n'est pas appliquée lorsque les droits acquis s'inscrivent dans le cadre d'un grand projet économique, industriel ou touristique nécessitant un investissement de plus de 5 milliards de francs CFP. Si l'acquéreur cède ces droits avant l'expiration d'un délai de trente années à compter du jour de l'enregistrement de la cession, la majoration prévue au A du présent article est réclamée rétroactivement à compter de la date de l'enregistrement de la cession.</i>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
	<i>D - La majoration prévue au A du présent article n'est pas appliquée dans le cadre des ventes relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer prévues à l'article LP 42.</i> <i>E - En cas de fausse déclaration ou de dissimulation constatées dans les pièces versées par le redevable ou son mandataire à l'appui des acquisitions, les sanctions sont celles définies à l'article LP 96-1. Le redressement s'applique sur la totalité des droits éludés quelque soit la date et le motif du redressement.</i>
Paragraphe III - Mutations de jouissance et baux <i>Sous-paragraphe III – Dispositions diverses</i>	
Article LP 56.- <i>Indemnité en fin de bail au titre d'une reprise de constructions</i> <u>A - Reprise avec indemnité</u> 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°. <u>B - Reprise sans indemnité</u> La reprise de construction en fin de bail par le bailleur, à quelque titre que ce soit, sans indemnité, est soumise au droit fixe d'enregistrement de 2 500 F CFP et pour celle dont la publicité foncière est requise dans l'acte, à un droit de publicité foncière 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. <u>C - Cas de requalification</u> 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.	Article LP 56.- <i>Indemnité en fin de bail au titre d'une reprise de constructions</i> <u>A - Reprise avec indemnité</u> 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°. <u>B - Reprise sans indemnité</u> La reprise de construction en fin de bail par le bailleur, à quelque titre que ce soit, sans indemnité, est soumise au droit fixe d'enregistrement de 2 500 F CFP et pour celle dont la publicité foncière est requise dans l'acte, à un droit de publicité foncière 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. <u>C - Cas de requalification</u> 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 I - PARTAGES ET OPERATIONS ASSIMILEES	PARAGRAPHE IV - PARTAGES ET OPERATIONS ASSIMILEES

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
LIVRE II - CONTRÔLE, SANCTIONS, CONTENTIEUX ET RECOUVREMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT ET DES DROITS DE PUBLICITE FONCIÈRE TITRE II – SANCTIONS CHAPITRE I - RAPPEL DES DROITS SECTION I - REDRESSEMENT DE LA BASE DE CALCUL DES DROITS	
Article LP 95.- <i>Pénalités</i> A - <u>Insuffisance de prix ou d'évaluation</u> 1 - En cas d'insuffisance de prix ou d'évaluation déclarée pour la perception des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière, 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 - <u>Dissimulation du prix</u> 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.	Article LP 95.- <i>Pénalités</i> A - <u>Insuffisance de prix ou d'évaluation</u> 1 - En cas d'insuffisance de prix ou d'évaluation déclarée pour la perception des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière, 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 - <u>Dissimulation du prix</u> 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.
PARAGRAPHE I – SECTION II - REDRESSEMENTS LIES AU NON-RESPECT D'OBLIGATIONS PRISES AU TITRE DE REGIMES DE REDUCTION OU D'EXONERATION DE DROITS	SECTION II - REDRESSEMENTS LIES AU NON-RESPECT D'OBLIGATIONS PRISES AU TITRE DE REGIMES DE REDUCTION OU D'EXONERATION DE DROITS
Article LP 96.- Lorsque les bénéficiaires d'un régime de réduction ou d'exonération de droits d'enregistrement et de publicité foncière ne respectent pas les obligations qu'ils ont souscrites, il est procédé au rappel des droits correspondant à la réduction accordée.	Article LP 96.- Lorsque les bénéficiaires d'un régime de réduction ou d'exonération de droits d'enregistrement et de publicité foncière ne respectent pas les obligations qu'ils ont souscrites, il est procédé au rappel des droits correspondant à la réduction accordée.

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
	SECTION II BIS - AUTRES REDRESSEMENTS
	Article LP 96-1.- Lorsque le receveur de l'enregistrement constate une fausse déclaration ou une dissimulation dans les pièces versées par le redevable ou son mandataire à l'appui des acquisitions encadrées par les articles LP 33-1, LP 43-1, il est procédé au redressement correspondant aux droits éludés. Le redressement est majoré d'une pénalité qui est portée : - à 40 % des droits rappelés si la mauvaise foi du redevable est établie ; - à 80 % des droits rappelés si le redevable ou son mandataire s'est rendu coupable de manœuvres frauduleuses.
SECTION III - REPRISE DES DROITS PAR LA RECETTE DE LA DIRECTION DES AFFAIRES FONCIERES	
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.	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.
PARAGRAPHE II—	
SECTION IV - INTERETS DE RETARD	SECTION IV - INTERETS DE RETARD
Loi du pays n° 2019-20 du 1er juillet 2019 relative à la publicité foncière et autres droits sur certains meubles	
LIVRE II DE LA PUBLICITE FONCIERE, DES PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES IMMOBILIERS TITRE II DE LA TAXE DE PUBLICITE IMMOBILIERE CHAPITRE 1ER DE LA TAXE RELATIVE AUX FORMALITES DE PUBLICITE DES ACTES ET SAISIES IMMOBILIERES Section I <i>Publication des actes et mentions en marge</i>	
Art. LP. 4.— Publication	Art. LP. 4.— Publication
I - Taxe proportionnelle : La publication des actes listés aux articles 1er et 2 de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription, donne lieu à la perception de la taxe de publicité immobilière au droit proportionnel	I - Taxe proportionnelle : La publication des actes listés aux articles 1er et 2 de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription, donne lieu à la perception de la taxe de publicité immobilière au droit proportionnel

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
de 0,10 %. La taxe est liquidée sur les sommes énoncées au bordereau ou la valeur estimée par les requérants. La valeur des biens retenue pour la perception de la taxe ne peut être inférieure à celle servant de base définitive à la perception des droits d'enregistrement ou de publicité foncière, ou en ce qui concerne les actes non assujettis à une imposition proportionnelle, à la valeur réelle des immeubles ou des droits faisant l'objet de la publication. Le montant du droit proportionnel ne peut être inférieur, par acte, à la somme de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP), sous réserve des cas d'exonération prévus ci-dessous. II - Taxe fixe : Une taxe fixe de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP) est appliquée pour la publication des actes ne donnant pas lieu à la taxe proportionnelle définie ci-dessus. Relèvent notamment de ce tarif, les actes ci-dessous : - les actes constatant la modification de la forme juridique de personne morale lorsque cette modification n'emporte pas création d'un être moral nouveau ; - les décisions et actes complémentaires ou rectificatifs lorsque la rectification opérée n'est pas de nature à rendre exigible la taxe proportionnelle prévue ci-dessus. III - Exonérations : Sont exonérés de taxe : 1° Les acquisitions et échanges faits par l'Etat, la Polynésie française, les communes et les groupements de communes, les établissements publics à caractère administratif de ces collectivités, les partages de biens entre ces collectivités et les particuliers, ainsi que tous les actes pour lesquels la taxe incomberait selon la réglementation en vigueur à ces collectivités publiques. Les biens ou droits immobiliers reçus en contre-échange par les particuliers ou qui leur sont attribués à l'occasion des partages de biens avec ces collectivités restent soumis à la taxe proportionnelle prévue au I ci-dessus ; 2° Les décisions judiciaires à concurrence des droits dus par le bénéficiaire de l'aide juridictionnelle ; 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 ; 4° Les cessions immobilières, de bail ou droit au bail effectuées dans le cadre d'une opération relevant d'un dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer prévus par le code général des impôts ; 5° Les acquisitions d'immeubles par l'Office polynésien de l'habitat (OPH) pour la réalisation d'opération de logement social ; 6° Les acquisitions de biens meubles et immeubles par l'établissement public Tahiti Nui Aménagement et développement (TNAD) ainsi que les baux d'immeubles qui lui sont consentis, lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre d'une mission d'intérêt général.	de 0,10 %. La taxe est liquidée sur les sommes énoncées au bordereau ou la valeur estimée par les requérants. La valeur des biens retenue pour la perception de la taxe ne peut être inférieure à celle servant de base définitive à la perception des droits d'enregistrement ou de publicité foncière, ou en ce qui concerne les actes non assujettis à une imposition proportionnelle, à la valeur réelle des immeubles ou des droits faisant l'objet de la publication. Le montant du droit proportionnel ne peut être inférieur, par acte, à la somme de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP), sous réserve des cas d'exonération prévus ci-dessous. II - Taxe fixe : Une taxe fixe de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP) est appliquée pour la publication des actes ne donnant pas lieu à la taxe proportionnelle définie ci-dessus. Relèvent notamment de ce tarif, les actes ci-dessous : - les actes constatant la modification de la forme juridique de personne morale lorsque cette modification n'emporte pas création d'un être moral nouveau ; - les décisions et actes complémentaires ou rectificatifs lorsque la rectification opérée n'est pas de nature à rendre exigible la taxe proportionnelle prévue ci-dessus. III - Exonérations : Sont exonérés de taxe : 1° Les acquisitions et échanges faits par l'Etat, la Polynésie française, les communes et les groupements de communes, les établissements publics à caractère administratif de ces collectivités, les partages de biens entre ces collectivités et les particuliers, ainsi que tous les actes pour lesquels la taxe incomberait selon la réglementation en vigueur à ces collectivités publiques. Les biens ou droits immobiliers reçus en contre-échange par les particuliers ou qui leur sont attribués à l'occasion des partages de biens avec ces collectivités restent soumis à la taxe proportionnelle prévue au I ci-dessus ; 2° Les décisions judiciaires à concurrence des droits dus par le bénéficiaire de l'aide juridictionnelle ; 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 ; 4° Les cessions immobilières, de bail ou droit au bail effectuées dans le cadre d'une opération relevant d'un dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer prévus par le code général des impôts ; 5° Les acquisitions d'immeubles par l'Office polynésien de l'habitat (OPH) pour la réalisation d'opération de logement social ; 6° Les acquisitions de biens meubles et immeubles par l'établissement public Tahiti Nui Aménagement et développement (TNAD) ainsi que les baux d'immeubles qui lui sont consentis, lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre d'une mission d'intérêt général ; 7° Les actes établis au titre des sorties d'indivision aidées dans les conditions prévues par la

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
	délégation n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016 modifiée instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière ; 8° 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 ; 9° Les actes judiciaires emportant une mutation immobilière qui sont expressément déposés à la formalité de la publicité immobilière par la Polynésie française dès lors que ces actes modifient la teneur du patrimoine de la Polynésie française.
Loi du pays n° 2012-23 du 27 novembre 2012 modifiée relative à l'impôt sur les plus-values immobilières	
Art. LP. 11 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 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 A- Les taux d'impositions sont majorés de 50 % dès lors que l'acquéreur est : - une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française ; - une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ; - une personne morale qui ne justifie pas avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui justifie d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ou d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ; - une personne morale qui justifie avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui ne justifie ni d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ni d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
	<i>civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans.</i> <i>B- Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour accomplir le service national, pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui avaient antérieurement leur résidence principale en Polynésie française, une cause d'interruption ou de suspension du délai pris en considération pour apprécier les conditions de résidence exigées au A du présent article.</i>
	Loi du pays n° 2017-33 du 21 novembre 2017 portant diverses mesures fiscales en faveur de la compétitivité des entreprises
Art. LP. 8.— Abaissement des droits d'enregistrement relatifs aux transmissions d'entreprises 1° L'article 29 de la délibération n° 92-6 AT du 24 janvier 1992 approuvant le budget du territoire pour l'exercice 1992, est rédigé comme suit : "Art. 29. — Les mutations de propriété à titre onéreux de fonds de commerce ou de clientèle sont assujetties 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. 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 assujetties 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 forme que ce soit, au successeur, ainsi que sur toutes les charges lui incombant au même titre." 2° La délibération n° 88-111 AT du 29 septembre 1988 portant modification des droits d'enregistrement relatifs aux mutations immobilières et aux actes de société est modifiée comme suit : - A l'article 8, premier alinéa, le membre de phrase "ou de fusion et d'absorption" est supprimé ; - L'article 10 est rédigé comme suit : "Art. 10. — Les actes de fusion, scission de sociétés et apports partiels d'actifs, sont assujettis à un droit d'enregistrement de 1 %. Ce droit est perçu sur la valeur de l'actif net apporté quelque soit la	Art. LP. 8.— Abaissement des droits d'enregistrement relatifs aux transmissions d'entreprises 1° L'article 29 de la délibération n° 92-6 AT du 24 janvier 1992 approuvant le budget du territoire pour l'exercice 1992, est rédigé comme suit : "Art. 29. — Les mutations de propriété à titre onéreux de fonds de commerce ou de clientèle sont assujetties 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. 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 assujetties 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 forme que ce soit, au successeur, ainsi que sur toutes les charges lui incombant au même titre." 2° La délibération n° 88-111 AT du 29 septembre 1988 portant modification des droits d'enregistrement relatifs aux mutations immobilières et aux actes de société est modifiée comme suit : - A l'article 8, premier alinéa, le membre de phrase "ou de fusion et d'absorption" est supprimé ; - L'article 10 est rédigé comme suit : "Art. 10. — Les actes de fusion, scission de sociétés et apports partiels d'actifs, sont assujettis à un droit d'enregistrement de 1 %. Ce droit est perçu sur la valeur de l'actif net apporté quelque soit la

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
nature des apports et leur caractère onéreux ou non. Par dérogation, les actes définis ci-dessus sont enregistrés gratis et exonérés de droit de transcription lorsqu'ils ont fait l'objet d'un agrément fiscal pris par arrêté 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 particulière de l'enregistrement, des domaines et de la conservation des hypothèques. 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 résultats des trois derniers exercices des entreprises concernées." 3° Les actes notariés 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 d'indivision immobilière, sont enregistrés gratis et exonérés de droits de transcription et de taxe de publicité immobilière.	nature des apports et leur caractère onéreux ou non. Par dérogation, les actes définis ci-dessus sont enregistrés gratis et exonérés de droit de transcription lorsqu'ils ont fait l'objet d'un agrément fiscal pris par arrêté 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 particulière de l'enregistrement, des domaines et de la conservation des hypothèques. 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 résultats des trois derniers exercices des entreprises concernées."
Code de l'aménagement de la Polynésie française	
TITRE 4 GROUPES D'HABITATIONS, LOTISSEMENTS ET PARTAGE CHAPITRE 3 CESSION DES LOTS, TRANSFERT DES ESPACES COMMUNS Section 2 – TRANSFERT DES ESPACES COMMUNS	
<u>Article D.143-11 :</u> Le transfert à l'association syndicale de la propriété des voies et espaces communs est fait gracieusement. Il y est procédé aux frais et charges du lotisseur, l'acte constatant le transfert n'étant assujéti qu'aux droits fixes minimaux d'enregistrement et de transcription.	<u>Article D.143-11 :</u> Le transfert à l'association syndicale de la propriété des voies et espaces communs est fait gracieusement. Il y est procédé aux frais et charges du lotisseur.



TEXTE ADOPTÉ N° 2022-8 LP/APF

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION ADMINISTRATIVE

LOI DU PAYS

(NOR : DAF2121949LP-4)

portant mesures fiscales en faveur de certaines mutations

L'assemblée de la Polynésie française a adopté le projet de loi du pays dont la teneur suit :

Travaux préparatoires :

- Arrêté n° 89 CM du 28 janvier 2022 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 10 février 2022 ;
 - Rapport n° 15-2022 du 10 février 2022 de M^{me} Tepuararii TERIITAHU et M. Antonio PEREZ, rapporteurs du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 26 avril 2022 ;
-

Article LP 1.- La loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière, est modifiée comme suit :

A - À l'article LP 23, est rajouté un dernier alinéa rédigé tel que suit :

« 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. »

B - Le tableau du A- de l'article LP 24 est remplacé par le tableau suivant :

Nature des actes ou dispositions	Tarifs des droits d'enregistrement	Tarifs des droits de publicité foncière
- Acte sous condition suspensive.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Comptes annuels (bilans et comptes de résultat).....	2 500 F CFP	Non soumis
- Cahier des charges.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Cautionnement de sommes ou d'objets mobiliers.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Cession de créance	2 500 F CFP	Non soumis
- Consentement à main levée totale ou partielle d'hypothèque.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Consentement à adoption.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Constitution d'hypothèque.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Constitution de servitude à titre gratuit par acte séparé.....	2 500 F CFP	2 500 F CFP
- Contrat de domiciliation d'entreprise	2 500 F CFP	Non soumis
- Contrat de mariage, lorsqu'il n'est constaté aucun apport.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Décisions judiciaires prononçant l'annulation, la révocation, la rescision d'un acte	2 500 F CFP	Non soumis
- Délégations de créance.....	2 500 F CFP	Non soumis
- État descriptif de division d'immeuble	2 500 F CFP	2 500 F CFP
- Gage.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Mandat ou procuration.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Mainlevée de toute nature.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Nantissement.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Notoriété.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Ouverture et réalisation de crédit.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Pacte de préférence.....	2 500 F CFP	2 500 F CFP
- Plans.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Prorogation de délai pure et simple.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Promesse.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Prêt à usage ou commodat.....	2 500 F CFP	2 %
- Reconnaissance de dettes.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Résiliations pures et simples.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Subrogations conventionnelles.....	2 500 F CFP	Non soumis
- Mutation à titre gratuit de voies et espaces communs au profit d'une association syndicale.....	2 500 F CFP	2 500 F CFP
- 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.....	2 500 F CFP	2 500 F CFP
<u>Dispositions communes à tous les actes</u>		
- 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.....	2 500 F CFP	2 500 F CFP

C - Au quatrième alinéa du A de l'article LP 30, après les mots « *Toute acquisition antérieure* », sont rajoutés les mots « *, en Polynésie française ou hors de Polynésie française,* ».

D - Après l'article LP 33, est inséré un article LP 33-1 rédigé tel que suit :

« Article LP 33-1.- Autres acquisitions d'immeubles

« A - Les droits d'enregistrement et de publicité foncière sont majorés de 1 000 % dès lors que l'acquéreur est :

« - une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française ;

« - une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ;

« - une personne morale qui ne justifie pas avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui justifie d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ou d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ;

« - une personne morale qui justifie avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui ne justifie ni d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ni d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans.

« B - Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour accomplir le service national, pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui avaient antérieurement leur résidence principale en Polynésie française, une cause d'interruption ou de suspension du délai pris en considération pour apprécier les conditions de résidence exigées au A du présent article.

« C - La majoration prévue au A du présent article n'est pas appliquée lorsque le bien acquis est destiné à accueillir un grand projet économique, industriel ou touristique nécessitant un investissement global de plus de 5 milliards de francs CFP. L'acquéreur s'engage à conserver le bien acquis et à l'affecter à l'exploitation de son projet économique sur les trente années qui suivent la date de l'acquisition. À défaut, la majoration est réclamée rétroactivement à compter de la cession du bien ou de la cessation de l'activité économique.

« D - La majoration prévue au A du présent article n'est pas appliquée dans le cadre des ventes relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer prévues à l'article LP 29.

« E - En cas de fausse déclaration ou de dissimulation constatées dans les pièces versées par le redevable ou son mandataire à l'appui de ces acquisitions, les sanctions sont celles définies à l'article LP 96-1. Le redressement s'applique sur la totalité des droits éludés quelque soit la date et le motif du redressement. »

E - À l'article LP 42, les termes « LP 87 D » sont remplacés par les termes « LP 87 C ».

F - Après l'article LP 43, est inséré un article LP 43-1 rédigé tel que suit :

« Article LP 43-1 :

« A - Les cessions à titre onéreux de meubles incorporels visées aux A- et B- de l'article LP 87 sont soumises à un droit d'enregistrement majoré de 2 000 % dès lors que l'acquéreur est :

« - une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française ;

« - une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ;

« - une personne morale qui ne justifie pas avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui justifie d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ou d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ;

« - une personne morale qui justifie avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui ne justifie ni d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ni d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans.

« B - Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour accomplir le service national, pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui avaient antérieurement leur résidence principale en Polynésie française, une cause d'interruption ou de suspension du délai pris en considération pour apprécier les conditions de résidence exigées au A du présent article.

« C - La majoration prévue au A du présent article n'est pas appliquée lorsque les droits acquis s'inscrivent dans le cadre d'un grand projet économique, industriel ou touristique nécessitant un investissement de plus de 5 milliards de francs CFP. Si l'acquéreur cède ces droits avant l'expiration d'un délai de trente années à compter du jour de l'enregistrement de la cession, la majoration prévue au A du présent article est réclamée rétroactivement à compter de la date de l'enregistrement de la cession.

« D - La majoration prévue au A du présent article n'est pas appliquée dans le cadre des ventes relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer prévues à l'article LP 42.

« E - En cas de fausse déclaration ou de dissimulation constatées dans les pièces versées par le redevable ou son mandataire à l'appui des acquisitions, les sanctions sont celles définies à l'article LP 96-1. Le redressement s'applique sur la totalité des droits éludés quelque soit la date et le motif du redressement. »

G - Après l'article LP 56, les termes « *Paragraphe I - Partages et opérations assimilées* » sont remplacés par les termes « *Paragraphe IV - Partages et opérations assimilées* ».

H - Après l'article LP 95, les mots « *Paragraphe I -* » sont supprimés.

I - Après la section II du chapitre I du titre II du livre II sont insérés une section II bis intitulée « *Section II bis - Autres Redressements* » comprenant un article LP 96-1 rédigé tel que suit :

« Article LP 96-1.- Lorsque le receveur de l'enregistrement constate une fausse déclaration ou une dissimulation dans les pièces versées par le redevable ou son mandataire à l'appui des acquisitions encadrées par les articles LP 33-1, LP 43-1, il est procédé au redressement correspondant aux droits éludés.

« Le redressement est majoré d'une pénalité qui est portée :

« - à 40 % des droits rappelés si la mauvaise foi du redevable est établie ;

« - à 80 % des droits rappelés si le redevable ou son mandataire s'est rendu coupable de manœuvres frauduleuses. »

J - Après l'article LP 97, les mots « *Paragraphe II -* » sont supprimés.

Article LP 2.- La loi du pays n° 2019-20 du 1^{er} juillet 2019 relative à la publicité foncière et autres droits sur certains meubles est modifiée comme suit.

Au III de l'article LP 4 sont insérés trois nouveaux alinéas rédigés tel que suit :

« 7° 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 modifiée instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière ;

« 8° 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 ;

« 9° Les actes judiciaires emportant une mutation immobilière qui sont expressément déposés à la formalité de la publicité immobilière par la Polynésie française dès lors que ces actes modifient la teneur du patrimoine de la Polynésie française. »

Article LP 3.- La loi du pays n° 2012-23 du 27 novembre 2012 modifiée relative à l'impôt sur les plus-values immobilières est modifiée comme suit :

Après l'article LP 11, est inséré un article LP 11-1 rédigé tel que suit :

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

« A- Les taux d'impositions sont majorés de 50 % dès lors que l'acquéreur est :

« - une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française ;

« - une personne physique qui ne justifie pas d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ;

« - une personne morale qui ne justifie pas avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui justifie d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ou d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans ;

« - une personne morale qui justifie avoir son siège social en Polynésie française et qui est contrôlée par une personne physique qui ne justifie ni d'une durée d'au moins dix ans de résidence en Polynésie française, ni d'une durée d'au moins cinq ans de mariage ou de pacte civil de solidarité avec une personne résidant en Polynésie française depuis au moins dix ans.

« B- Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour accomplir le service national, pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui avaient antérieurement leur résidence principale en Polynésie française, une cause d'interruption ou de suspension du délai pris en considération pour apprécier les conditions de résidence exigées au A du présent article. ».

Article LP 4.- La loi du pays n° 2017-33 du 21 novembre 2017 portant diverses mesures fiscales en faveur de la compétitivité des entreprises est modifiée comme suit :

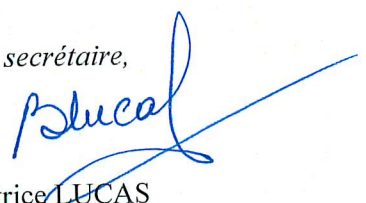
Le 3° de l'article LP 8 est supprimé.

Article LP 5.- À l'article D. 143-11 du Code de l'aménagement de la Polynésie française les termes « , l'acte constatant le transfert n'étant assujéti qu'aux droits fixes minimaux d'enregistrement et de transcription » sont supprimés.

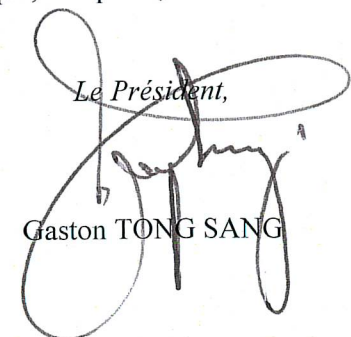
Article LP 6.- Des arrêtés pris en conseil des ministres précisent les modalités d'application de la présente loi du pays.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le 26 avril 2022

La secrétaire,


Béatrice LUCAS

Le Président,


Gaston TONG SANG