

LES DROITS D'ENREGISTREMENT EN POLYNÉSIE



Droits d'enregistrement

Achat d'une maison, d'un terrain, ou d'un appartement : les droits d'enregistrement, payés chez le notaire et reversés au pays, peuvent faire l'objet d'abattements, selon le régime dont vous relevez. Tour d'horizon des divers dispositifs...

Régime de droit commun

Taux :

- 9 % jusqu'à 15 millions Fcfp
- 11 % au-delà.

Régimes particuliers

y Première acquisition sans distinction d'âge

L'exonération du droit d'enregistrement et droit de transcription réduit de 1 % avec les seuils et abattements suivants.

- Terrain à bâtir et terrain nu : dans la fourchette de prix allant jusqu'à 10 millions Fcfp.
- Construction et/ou appartement : limité à 15 millions Fcfp.

À noter que ces dispositions concernent exclusivement l'habitation principale.

Obligations de l'acquéreur

- Achever la construction dans les 5 ans de l'acquisition,
- L'occuper à titre principal pendant 5 ans,
- Ne jamais avoir été propriétaire.

Acquisitions d'immeubles bâtis neufs ou d'immeubles à construire

Obligations : aucune.

Taux : 3,75 % jusqu'à 15 millions et

4,25 % au-delà.

Actes liés aux mesures de défiscalisation

Sous réserve du respect de conditions réglementaires, bénéfice de droits fixes d'enregistrement et de transcription et de gratuité.

Transmission de biens à titre gratuit

- Pour les partages de tous biens d'origine successorale, exonération des droits d'enregistrement et des droits de transcription ;
- Pour les donations et les donations-partages (voir paragraphe ci-dessous), exonération de tous droits d'enregistrement et des droits de transcription en ligne directe, entre époux et concubins notoires et également entre frères et sœurs pour les biens immobiliers, y compris pour les enfants faamu (l'enfant faamu devra établir l'existence – jusqu'à sa majorité – de liens affectif, moral et matériel durant dix ans avec le disposant), dans la limite de 50 Millions Fcfp par donataire vivant ou représenté et par donateur. Le calcul de l'abattement de 50 millions Fcfp repose sur la valeur cumulée de tous les biens donnés depuis le 6 février 2006.
- Les donations et les donations-partages de biens en ligne directe, entre époux, personnes liées par un pacte civil de solidarité (PACS), concubins notoires, frères et sœurs ne pouvant plus faire l'objet d'un enregistrement gratuit et d'une exonération de droit de transcription, sont soumises à un droit d'enregistrement de 0,50 % et au droit de transcription de droit commun de 2 % pour les immeubles et au droit d'enregistrement de 5 % pour les biens meubles.
- Les droits d'enregistrement portant sur les donations et donations-partages de biens immeubles et droits réels immobiliers sont fixés aux taux indiqués ci-après :
- entre parents en ligne collatérale jusqu'au 4ème degré : 12 % ;
- entre parents en ligne collatérale au-delà du 4ème degré et étrangers : 17 %.

À noter que depuis la réforme du droit des successions (janvier 2007), les donations

trans-générationnelles sont autorisées (on peut, par exemple, y associer un petit-fils).

Bon à savoir

Les partages ci-après listés sont enregistrés gratuits et exonérés du droit de transcription :

- Ceux portant sur une indivision née suite au décès d'une personne ou antérieure à son décès, lorsque l'origine de cette indivision est familiale ou liée à l'attribution de titre de propriété, issus de « tomite » ou actes reconnus équivalents ;
- Ceux portant sur une indivision née d'une acquisition par des époux, lorsque ces partages surviennent suite au décès d'un des conjoints ;
- Ceux portant sur une indivision née d'une donation entre vifs en ligne directe, entre époux, personnes liées par un pacte civil de solidarité (PACS), concubins notoires, frères et sœurs ;
- Ceux portant sur une indivision née d'une décision judiciaire octroyant la propriété par usucapion (prescription acquisitive), conjointement à plusieurs personnes physiques.

Donation-partage : avantages

- Elle a pour principal avantage de préparer la succession en présence des parents donateurs et d'éviter les conflits entre les héritiers, relativement fréquents après décès.
- Elle réunit tous les héritiers qui reçoivent un lot, contrairement à la « donation simple » qui concerne un enfant unique ou l'un des enfants seulement.
- Elle favorise ainsi les sorties d'indivision ayant pour origine une succession.
- En outre, les valeurs des lots exprimées au moment de la donation-partage ne sont pas remises en cause ni réévaluées au moment du décès du donateur, à la différence des donations simples.
- Cependant, il s'agit d'un acte définitif : dès lors, l'ascendant doit être bien conscient qu'il se dépouille immédiatement et irrévocablement des biens donnés.

À NOTER

Tous les tarifs des droits d'enregistrement ont été consolidés en un texte unique, savoir, la loi du pays n°2018-25 du 25 juillet 2018 portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière.

Source : Fare n°31 – 2018/19, Guide de l'habitat – www.creaprint.pf

Le lien : <https://goo.gl/7rcF5j>