

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

SERVICE DE LA GESTION FISCALE

Sous-direction des missions foncières,

de la fiscalité du patrimoine et des statistiques

Bureau publicité foncière et fiscalité du patrimoine - GF-3B

Balf : bureau.gf3b@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par Julien TOMASZEWSKI et Élodie ANDRIEU

Mél. : julien.tomaszewski@dgfip.finances.gouv.fr

elodie.andrieu@dgfip.finances.gouv.fr

Tél. : 01 53 18 09 64 (JT) 05 45 (EA).

Référence : 2016-05-2561

Paris, le 15 juillet 2016

Le directeur général des finances publiques

à

Mmes et MM. les délégués du directeur général
Mmes et MM. les directeurs régionaux et départementaux
des finances publiques

Mmes et MM. les directeurs des directions
et services à compétence nationale ou spécialisés

Circulaire
Instruction
Note de service

Objet : Fusions de communes et d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et dissolutions de centres communaux d'action sociale (CCAS) : incidences en matière de publicité foncière.

Service(s) concerné(s) :

Pôles de gestion fiscale :

- Division en charge des missions foncières ;
- Services de publicité foncière (SPF).

Pôles de gestion publique :

- Service public local.

Calendrier : Application immédiate.

Résumé :

La présente note synthétise les incidences en matière de publicité foncière des transferts d'immeubles à l'occasion des fusions de communes (ou d'EPCI) ou de dissolutions de CCAS.

Plus particulièrement, pour les fusions de communes, elle précise l'articulation entre, d'une part, les effets civils et fiscaux des fusions et, d'autre part, les effets de la publication de l'arrêté préfectoral de fusion constatant le transfert des biens des communes dissoutes (ou de l'acte authentique administratif ou notarié) et du procès-verbal du cadastre.

Elle propose en annexe des modèles d'actes pouvant être déposés auprès des SPF en cas de fusion de communes (ou d'EPCI) ou de dissolution de CCAS. Ces modèles peuvent être transmis aux collectivités et aux services préfectoraux qui en feraient la demande.

Les incidences des fusions de communes (ou d'EPCI) et des dissolutions de centres communaux d'action sociale (CCAS) sur les modalités de publication des transferts d'immeubles et de rédaction d'actes notariés à publier au fichier immobilier pour des biens appartenant aux entités fusionnées ou dissoutes ont été présentées dans une fiche métier ([n° 2015-06-10237 du 6 octobre 2015 : modalités de publication des transferts d'immeubles](#)), dans une note ([note n° 2016-01-1543 du 15 janvier 2016 sur la rédaction des actes notariés](#)) et dans une [fiche FAQ du 13 avril 2016](#).

Compte tenu de l'ensemble des questions posées depuis par les directions et les SPF au bureau GF-3B sur les incidences des fusions de communes (ou d'EPCI) ou des dissolutions de CCAS en matière de publicité foncière, s'agissant des transferts de biens des entités dissoutes, la présente note synthétise les règles à appliquer.

1. Les fusions de communes ou d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

1.1. Rappel de la distinction entre effet civil et effet fiscal

A titre liminaire, les dispositions du [III de l'article 1638 du CGI](#) qui prévoit un effet fiscal distinct de l'effet juridique ne sont pas applicables aux fusions d'EPCI. Les arrêtés portant fusion d'EPCI entrent donc en vigueur civilement et fiscalement à la même date.

Les fusions de communes sont sans incidence sur les tarifs et les exonérations adoptées en matière de taxe communale additionnelle aux droits d'enregistrement (cf. [note GF-3B n° 2016-05-4215 du 1^{er} juin 2016](#)) et de taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles.

1.1.1. L'effet civil

La fusion de communes ou d'EPCI est prononcée par un arrêté préfectoral de fusion publié au recueil des actes administratifs (RAA).

La [note n° 2016-01-1543 du bureau GF-3B du 15 janvier 2016](#), a rappelé que sur le plan civil, la création d'une commune nouvelle ou d'un nouvel EPCI est effective à la date d'entrée en vigueur spécifiée dans l'arrêté de fusion pris par le préfet. À défaut de date spécifique précisée dans cet arrêté préfectoral, celui-ci entre en vigueur le lendemain de sa publication au journal officiel de la République française ([article 1^{er} du code civil](#)).

À compter de cette entrée en vigueur et en application du 1^o de l'[article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955](#), la publication au fichier immobilier des transferts de propriété des immeubles qui appartenaient aux communes ou EPCI fusionnés au bénéfice de la nouvelle commune ou du nouvel EPCI est en principe obligatoire.

1.1.2. L'effet fiscal

Sur le plan fiscal, la [note du 15 janvier 2016](#) déjà citée a précisé que, conformément au III de l'[article 1638 du CGI](#), seuls les arrêtés préfectoraux de fusion de communes pris avant le 1^{er} octobre de l'année N produisent leurs effets dès le 1^{er} janvier N+1.

La mise à jour de Majic étant alignée sur la date d'effet fiscal des fusions de communes, **la désignation cadastrale des biens immobiliers dans Majic et, par suite, au fichier immobilier** (commune – préfixe – section – numéro du plan) est constatée dans les conditions précisées dans l'[annexe 1](#).

1.2. Les conditions et modalités de prise en compte des fusions de communes et d'EPCI par les SPF

Les collectivités peuvent librement choisir de constater le transfert de leurs immeubles en faisant publier, soit l'arrêté préfectoral prononçant la fusion, soit un ou plusieurs actes authentiques administratifs ou notariés. Ils n'ont pas le même objet que le procès-verbal du cadastre.

1.2.1. L'arrêté préfectoral de fusion de communes ou d'EPCI

L'arrêté préfectoral doit donner lieu à publication au fichier immobilier uniquement s'il entraîne un transfert de patrimoine immobilier au bénéfice de la commune nouvelle ou du nouvel EPCI.

En effet, la création d'une commune nouvelle ou d'un nouvel EPCI se traduit par la création d'une nouvelle personne morale et la disparition des entités fusionnées. Ces dernières sont très souvent propriétaires d'immeubles et, à ce titre, connues au fichier immobilier.

- **Forme du dépôt**

L'arrêté préfectoral à publier doit en principe comporter, dans la formule de publication [n° 3265-SD](#), la totalité des biens connus au fichier appartenant aux entités fusionnées, afin que le transfert de propriété puisse être réalisé pour chaque immeuble concerné. A défaut, l'ancienne entité reste propriétaire au fichier immobilier des biens non mentionnés dans l'inventaire.

Il doit contenir l'identification complète des parties, la désignation individuelle des immeubles concernés, les mentions relatives à l'effet relatif des biens transférés, ainsi que les certificats d'identité et de conformité.

Un modèle d'arrêté préfectoral de fusion de communes à publier est présenté en [annexe 2¹](#). Il illustre la [fiche technique](#) diffusée en annexe à la [fiche métier n° 2015-06-10237 du bureau GF-3B du 6 octobre 2015](#) qui précise les modalités de publication d'arrêtés préfectoraux constatant les transferts d'immeubles suite à fusion de communes.

- **Conséquences de la publication au fichier immobilier de l'arrêté préfectoral**

La publication de l'arrêté préfectoral met à jour le fichier immobilier des personnes propriétaires (absorbées et absorbantes) des biens immeubles concernés par la fusion. Elle est sans effet sur la désignation des références cadastrales.

Les incidences au fichier sont alors doubles :

- la nouvelle entité est désormais seule connue au fichier immobilier comme étant propriétaire des immeubles détaillés sur la formule de publication de l'arrêté. Sa nouvelle dénomination doit apparaître dans l'ensemble des actes postérieurs qui la concerne, sous peine d'entraîner le rejet de la formalité ;
- l'arrêté préfectoral forme l'effet relatif des actes de disposition de la nouvelle entité sur les immeubles transférés du fait de la fusion (exemple : acte de vente par la nouvelle commune).

- **Délai de publication des transferts**

En principe, au regard des dispositions de l'[article 647 du CGI](#), la publication de l'acte constatant les transferts doit être opérée dans le mois de sa signature. Ces transferts étant exonérés de droits et de contribution de sécurité immobilière (CSI), un dépôt tardif de la formalité constatant ces transferts ne saurait cependant pas être sanctionné par les procédures de refus du dépôt ou de rejet de la formalité. Ce retard est donc sans conséquence.

¹ [Annexe 3](#) pour les EPCI.

L'arrêté préfectoral peut donc être publié avant même que le procès-verbal du cadastre le soit. Un cas pratique fictif est présenté en [annexe 7](#).

L'arrêté préfectoral peut prévoir une date d'effet de la fusion différée par rapport à celle de sa publication. Dans le cas d'un dépôt procédant au transfert des biens de manière anticipée, à savoir avant la création de la nouvelle entité, les SPF devront notifier un refus du dépôt de l'arrêté, celui-ci contenant des stipulations contradictoires de nature à empêcher sa publication au fichier immobilier (cf. [bulletin AMC, article n° 1484](#), en application de [l'article 1^{er} du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955](#) et de [l'article 13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#)).

1.2.2. L'acte authentique administratif ou notarié

Le transfert des immeubles appartenant aux entités fusionnées peut également être constaté dans un acte authentique administratif ou notarié qui doit être publié selon les mêmes modalités que l'arrêté préfectoral mentionnées au 1.2.1.

L'acte se réfère alors à l'arrêté préfectoral de fusion pour exposer l'origine des transferts de biens.

Les modèles figurant en annexes [4](#) et [5](#) présentent ces cas de figure.

1.2.3. La publication des transferts au « fil de l'eau »

Les collectivités peuvent procéder au transfert des biens, non pas dans le cadre d'un inventaire global joint à l'arrêté préfectoral de fusion de communes, mais « au fil de l'eau », à l'occasion des mutations ultérieures à la fusion de chaque immeuble appartenant à la nouvelle commune.

En pratique, un tel acte de transfert sera publié antérieurement ou concomitamment à un acte de vente effectuée par la nouvelle commune² (cf. point 1.2.2). Le modèle figurant en [annexe 4](#) est adaptable à ce cas de figure³.

Ce transfert peut également être constaté dans une disposition de cet acte de vente (acte multi-dispositions).

1.2.4. Le procès-verbal du cadastre

Le procès-verbal du cadastre est rédigé par le service du cadastre de la DR/DDFiP du lieu de situation des communes fusionnées au vu de l'arrêté préfectoral de fusion publié au RAA. Il n'est pas un acte de transfert de propriété des biens appartenant aux communes fusionnées vers la commune nouvelle.

Sa publication a pour conséquence de mettre à jour le fichier immobilier de la **nouvelle désignation cadastrale des biens immobiliers**. Ainsi, par exemple, une parcelle auparavant désignée « commune de XXXXX AB 10 » devient « commune de ZZZZZZ préfixe AB 10 ».

Les modalités de rédaction du procès-verbal du cadastre sont précisées dans les documents 1 et 2 de [l'annexe 4bis](#) de la note n° 2015-07-5813 du 6 octobre 2015 ».

Ce procès verbal du cadastre est publié au fichier immobilier dans le calendrier décrit dans [l'annexe 4](#) à la [note n° 2015-07-5813 du 6 octobre 2015](#).

² Si un arrêté de fusion contenant un inventaire de l'intégralité des biens transférés venait à être déposé postérieurement à des actes de transferts « au fil de l'eau », il conviendrait de le rejeter pour défaut de titre, certains immeubles ayant déjà fait l'objet d'un transfert au fil de l'eau. De même, un arrêté de fusion déposé postérieurement ne comportant pas la désignation des immeubles devra faire l'objet d'un refus de dépôt pour défaut de désignation individuelle des immeubles.

³ Dans le cas de transferts d'immeubles consécutifs à la fusion d'EPCI, le modèle figurant en [annexe 5](#) pourra utilement être adapté.

Ainsi, seules les fusions de communes dont les arrêtés préfectoraux ont été publiés au RAA avant le 1er octobre 2015 ont été pris en compte dans Majic puis dans Fidji entre le 16 octobre et le 6 novembre 2015 pour produire un effet fiscal au 1^{er} janvier 2016. Les arrêtés préfectoraux pris à compter du 1er octobre 2015 seront pris en compte à partir d'octobre 2016 et produiront un effet fiscal au 1er janvier 2017.

2. Dissolution de centre communal d'action sociale (CCAS)

La publication des transferts d'immeubles suite à la dissolution des CCAS s'opère par le dépôt soit de la délibération du conseil municipal autorisant la dissolution soit du procès-verbal de mise à disposition des biens établi contradictoirement entre les représentants de la collectivité antérieurement compétente et de la collectivité bénéficiaire, par application combinée des articles [L. 123-4-1 du CASF](#) et [L. 1321-1 et suivants du CGCT](#).

Une [fiche](#) précisant le cadre juridique des dissolutions de CCAS a été diffusée dans la [FAQ publicité foncière – Fusion de communes](#), le 13 avril 2016. Elle est actualisée de la présente note.

Un modèle de dépôt d'acte suite à dissolution de CCAS est présenté en [annexe 6](#).

Conformément aux dispositions du [1° de l'article 677](#) du CGI et à celles de [l'article 678](#) du même code et à défaut d'existence d'une exonération spécifique, les dissolutions de CCAS donnent lieu à une imposition proportionnelle de 0,70 % de la valeur vénale des biens transférés. A ces droits s'ajoute la CSI, due en application de [l'article 879](#) du code déjà cité. Toutefois, selon les prescriptions du bureau JF-1B (message du 24 décembre 2015 aux SPF), les SPF sont invités à liquider ces formalités à zéro en attendant une régularisation législative.

*

* *

Les modèles proposés peuvent être communiqués aux collectivités territoriales et aux services préfectoraux qui en feraient la demande, à titre d'aide rédactionnelle.

Les SPF ne doivent pas opposer de refus ou de rejets au seul motif que les actes ou les arrêtés qui leur seraient présentés ne correspondent pas à ces modèles.

Le Sous-directeur,

Signé

Gradzig EL KAROUI

Service à contacter :**Bureau GF-3B – Balf :****Balf :** bureau.gf3b@dgfip.finances.gouv.fr

Tél. : 01 53 18 09 63

Jean-François TUFFELLI – Administrateur des Finances Publiques Adjoint

Marie-Agnès YOUSFI – Administratrice des Finances Publiques Adjoint

Gilles LE MOIGNE – Inspecteur Principal des Finances Publiques

Arnaud PLANTIER – Inspecteur Principal des Finances Publiques

Pièces jointes à la note :

- [Annexe n° 1 : Tableau récapitulatif des conséquences d'une fusion de communes](#)
- [Annexe n° 2 : Modèle de dépôt contenant l'arrêté préfectoral portant fusion de communes](#)
- [Annexe n° 3 : Modèle de dépôt contenant l'arrêté préfectoral portant fusion d'EPCI](#)
- [Annexe n° 4 : Modèle de dépôt d'acte authentique administratif portant fusion de communes](#)
- [Annexe n° 5 : Modèle de dépôt d'acte authentique administratif portant fusion d'EPCI](#)
- [Annexe n° 6 : Modèle de dépôt d'acte authentique administratif suite à dissolution de CCAS](#)
- [Annexe n° 7 : Cas pratique : publication de transfert de biens au profit d'une commune nouvelle](#)