



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Droits de mutation à titre onéreux et dividendes

Question écrite n° 3508

Texte de la question

M. Romain Grau attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur les droits de mutation à titre onéreux portant sur certains transferts de propriété. Si le paiement des dividendes par une société à ses actionnaires s'effectue normalement *via* des transferts monétaires, les associés peuvent décider de verser les dividendes par la remise d'actifs sociaux, notamment des biens immobiliers. Dans cette dernière hypothèse, la Cour de cassation a jugé que ce type de transferts ne pouvait se rattacher aucunement aux articles 682 et 683 du code général des impôts dès lors que ces textes ne visaient exclusivement que les mutations à titre onéreux. Par suite, si la collectivité d'associés décide de payer les dividendes par la remise d'un bien immobilier, ce type d'opération ne doit pas être assujéti aux droits de mutation à titre onéreux. Cette opération constitue cependant une mutation et elle ne peut être considérée comme étant effectuée à titre gratuit puisqu'elle vient en paiement de dividendes dus. Il attire son attention sur le droit applicable qui ne permet pas d'assujétir aux droits de mutation à titre onéreux une opération qui n'est pourtant pas une mutation à titre gratuit.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 682 du code général des impôts (CGI), à défaut d'acte, les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers sont soumises aux droits d'enregistrement selon le taux prévu pour les opérations de même nature donnant lieu au paiement de la taxe de publicité foncière. L'article 683 du même code précise que les actes civils et judiciaires translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux sont assujéti à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement au taux prévu à l'article 1594 D, soit 3,80 % avec modulation possible par les conseils départementaux sans que ces modifications puissent avoir pour effet de le réduire à moins de 1,20 % ou de le relever au-delà de 4,50 %. En application d'une jurisprudence constante de la Cour de Cassation, la décision de distribution de dividendes constitue un acte juridique unilatéral et non un contrat. Le versement de dividendes par la remise de biens immobiliers ne constitue pas transmission de propriété de bien immobilier à titre onéreux et dès lors n'est pas taxable aux droits de mutation à titre onéreux. Il n'en demeure pas moins qu'une telle opération n'échappe pas à toute fiscalité. En effet, l'attribution aux associés de produits en nature, telle que par exemple la remise d'un immeuble gratuitement ou à prix réduit, constitue une distribution imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers sur le fondement de l'article 109 du CGI.

Données clés

Auteur : [M. Romain Grau](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3508

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 décembre 2017](#), page 6012

Réponse publiée au JO le : [15 mai 2018](#), page 4063