

Secrétariat général du gouvernement

Direction des services fiscaux

Nouméa, le 25 Juillet 2017

NOTE

Objet : Droits de mutation à titre onéreux, taxe hypothécaire et contribution de sécurité immobilière : base d'imposition des livraisons d'immeubles soumises à la taxe générale sur la consommation (TGC).

Les livraisons d'immeubles réalisées par un assujetti agissant en tant que tel au sens de l'article Lp 479 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie (CINC) sont soumises à la TGC :

- de plein droit, lorsqu'elles ont pour objet un terrain à bâtir, ou un immeuble bâti dont la cession intervient avant le 31 décembre de la troisième année qui suit son achèvement ;
- sur option, lorsque le cédant a exercé l'option pour soumettre la livraison à la taxe dans les conditions prévues à l'article Lp 497 § 1 du CINC.

Par ailleurs, conformément au 4° de l'article Lp 263 du CINC, le droit proportionnel sur les cessions d'immeubles est liquidé sur le prix exprimé auquel s'ajoute les charges en capital ainsi que les indemnités stipulées au profit du cédant ou par la valeur vénale réelle au jour de la transmission. Il en va de même pour la taxe hypothécaire et pour la contribution de sécurité immobilière (art. Lp 421 et art. Lp 426 du CINC).

Lorsque la livraison de l'immeuble est soumise à la TGC dans les conditions déterminées ci-dessus, **la liquidation du droit proportionnel, de la taxe hypothécaire et de la contribution de sécurité immobilière s'opèrent sur le prix TGC comprise.**

Cette inclusion de la TGC dans l'assiette des droits de mutation n'est pas de nature à augmenter la charge fiscale pesant sur l'acquéreur dans la mesure où, à compter du 1^{er} juillet 2018, et sans préjudice des mesures transitoires¹, les livraisons d'immeubles seront soumises au taux spécifique de la TGC qui sera fixé au niveau du montant des taxes qui grèvent le prix des mutations d'immeubles² et que la TGC a vocation à remplacer.

Le directeur des services fiscaux


Mickael JAMET



¹ Cf. note DSF du 31 mai 2017 :

https://dsf.gouv.nc/sites/default/files/library/note_tgc_applicable_aux_travaux_immobiliers_-_regime_transitoire.pdf

² Taxe de solidarité sur les services pour les travaux immobiliers de construction et taxes à l'importation pour certains matériaux mis en œuvre dans la construction.