



ENREGISTREMENT  
MUTATIONS DE JOUISSANCE

E 01-N

COLLECTIVITÉ DE SAINT-MARTIN



## DROIT DE BAIL

Délibération du conseil territorial n° CT 13-11-2008 des 31 octobre et 4 novembre 2008 :  
Article 736 du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin

### NOTICE EXPLICATIVE

A compter du 1er janvier 2009, lorsque leur durée est limitée, tous les baux d'immeuble sis à Saint-Martin sont soumis, sauf cas particuliers, à un droit d'enregistrement de 3%.  
Les actes constitutifs d'emphytéose et les baux à construction sont soumis au même droit.  
Pour acquitter cette taxe une déclaration doit être souscrite.

### LEGISLATION ET REGLEMENTATION

**La base imposable est égale :**

**Au prix augmenté des charges de propriété :**

- Le prix comprend tout ce que le propriétaire doit recevoir en contrepartie de la location selon les dispositions du contrat de location (somme d'argent, remise de bien en nature ...)
- Les charges de propriété sont les paiements, fournitures ou prestations effectués par le locataire incombant normalement au propriétaire et imposés par lui au locataire (taxe foncière, réparations importantes ...) ou à la **valeur locative réelle des biens loués** si cette valeur est supérieure au prix augmenté des charges de propriétés.

**Règle pratique :** en cas de location d'un logement, le droit de bail est donc, dans la généralité des cas, calculé sur l'ensemble des sommes payées par le locataire : loyer proprement dit et charges.

**Les locations imposables :**

Seuls les baux à durée limitée d'immeubles bâtis ou non bâtis sont assujettis au droit de bail de 3 %. Est notamment considéré comme conclu pour une durée limitée :

- le bail établi pour trois ans avec faculté de continuation indéfinie au choix réciproque des deux parties ou au gré d'une seule d'entre elles ;
- le bail consenti pour une durée fixe mais indéfiniment renouvelable au gré des parties par tacite reconduction.

Les actes constitutifs d'emphytéose et les baux à construction sont soumis au même droit.

### Période d'imposition :

Pour l'année 2009, le droit de bail s'applique aux loyers perçus entre le 1er janvier et le 30 septembre.

A compter de l'année 2010, le droit de bail s'appliquera aux loyers perçus entre le 1 octobre de l'année précédente (soit 2009, pour la déclaration 2010) et le 30 septembre de l'année en cours.

(Article 736-VI-2° du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin).

### Les locations exonérées du droit de bail :

- les locations dont le loyer annuel n'excède pas 2400 euros ;
- les baux des immeubles appartenant à l'Etat, à la collectivité de Saint-Martin ou aux établissements publics qui en dépendent ;
- les mutations de jouissance et prestations d'hébergement qui donnent lieu au paiement effectif de la taxe de séjour.

Pour les propriétaires résidents de la collectivité, le droit de bail est une charge déductible du revenu foncier (article 31 du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin).

### Qui est redevable du droit de bail ?

Le redevable du droit de bail de 3% est, selon le cas, le propriétaire, l'usufruitier ou le sous-bailleur de l'immeuble. Il lui incombe de souscrire personnellement la déclaration annuelle modèle E 01 ou de satisfaire à cette obligation déclarative par l'intermédiaire d'un tiers (le «déclarant») dûment mandaté à cet effet (gérant, mandataire, comptable...).

En cas de cession en cours d'année d'un immeuble loué, le dépôt de la déclaration incombe à la personne qui en est le propriétaire au 1er octobre de l'année, quelles que soient les mutations intervenues entre le 1er octobre de l'année précédente et le 30 septembre de l'année en cours.

Le droit de bail au taux de 3% est à la charge du redevable qui ne peut en répercuter le montant sur le locataire.

## OÙ ET QUAND DÉPOSER VOTRE DÉCLARATION ? COMMENT PAYER L'IMPÔT ?

### OÙ ?

Deux exemplaires de la déclaration sont à déposer à la Trésorerie de la collectivité de Saint-Martin.

### QUAND ?

Du 1er octobre au 31 décembre de chaque année.

### COMMENT ?

La déclaration doit être accompagnée du montant de l'impôt à acquitter.

### RÉCAPITULATIF

L'administration peut exiger des personnes qui déposent simultanément plusieurs déclarations, le dépôt concomitant d'un bordereau récapitulatif établi en triple exemplaire. (Déclaration n° E 01-R).

## SANCTION APPLICABLE

Le retard dans le paiement du droit de bail est sanctionné par le cumul :

- de l'intérêt de retard au taux de 0,40% par mois, applicable au montant des sommes mises à la charge du contribuable (article 1727 du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin) ;
- et d'une majoration de 5% du montant des sommes dont le versement a été différé (article 1731 du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin).

Le dépôt tardif de la déclaration est sanctionné par le cumul :

- de l'intérêt de retard au taux de 0,40% par mois, applicable au montant des sommes mises à la charge du contribuable (article 1727 du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin) ;
- et d'une majoration de 10% calculée sur le montant des droits dus, porté à 40% ou 80% dans le cas d'un dépôt intervenu après notification de mise en demeure. (Article 1728 du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin).

## COMMENT RÉDIGER VOTRE DÉCLARATION

### CADRE 1 et 2 REDEVABLE / DÉCLARANT

#### REDEVABLE :

Indiquez les éléments d'identification (nom, prénom ou dénomination sociale) du propriétaire de l'usufruitier ou du sous-bailleur du local.

#### DECLARANT :

Indiquez les éléments d'identification du déclarant qui n'est pas propriétaire des locaux (gérant, mandataire, l'usufruitier ou sous bailleur).

### CADRE 3 IDENTIFICATION DES LOCAUX

#### Indiquez :

- avec précision les coordonnées du local (numéro, rue, quartier).
- Son affectation (habitation, commerciale),
- les nom, prénom et date d'entrée dans les lieux de l'occupant actuel.
- Pour chaque local, inscrivez le montant total des loyers perçus en euros. Si le droit de bail n'est pas dû, inscrivez « exonéré » suivi du motif « montant annuel du loyer n'excédant pas 2400 €, location ayant donné lieu au paiement effectif de la taxe de séjour.

### CADRE 4 SIGNATURE

Datez et signer la déclaration.

Votre déclaration doit être accompagnée du paiement du droit de bail.



## COLLECTIVITÉ DE SAINT-MARTIN



### COLLECTIVITE DE SAINT MARTIN

22, Rue de la Liberté - MARIGOT - 97150 SAINT MARTIN  
Tel : 05 90 29 50 24 - Télécopie : 05 90 29 59 29