

# Loi n° 1.381 du 29 juin 2011 relative aux droits d'enregistrement exigibles sur les mutations de biens et droits immobiliers

---

<i>Type</i>	Texte législatif
<i>Nature</i>	Loi
<i>Date du texte</i>	29 juin 2011
<i>Publication</i>	<a href="#">Journal de Monaco du 1er juillet 2011</a> <sup>[1 p.9]</sup>
<i>Thématiques</i>	Droit des biens - Biens et patrimoine ; Droit de timbre et d'enregistrement ; Fiscalité immobilière

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/loi/2011/06-29-1.381@2023.07.15>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Table des matières

Chapitre préliminaire - Définitions .....	3
Chapitre I - De la déclaration de changement ou d'absence de changement de bénéficiaire économique effectif .....	3
Chapitre II - Du mandataire agréé .....	3
Chapitre III - Des droits exigibles .....	4
Section I - Des droits attachés à la déclaration de bénéficiaire économique effectif .....	5
Section II - Des droits d'enregistrement et d'hypothèque .....	5
Chapitre IV - Des pénalités .....	5
Chapitre V - Des mesures de contrôle .....	6
Chapitre VI - De l'hypothèque légale .....	8
Chapitre VII - Dispositions diverses .....	8
Chapitre VIII - Dispositions transitoires et abrogatives .....	8
Notes .....	9
Notes de la rédaction .....	9
Liens .....	9

## Chapitre préliminaire - Définitions

### Article 1er

Au sens de la présente loi, il faut entendre par :

1°) « entité juridique » : toute société, toute personne morale ou toute construction juridique tels que notamment les fondations, les fiducies, les trusts, les fonds d'investissement à l'exception des fonds largement répartis dans le public et agréés par la Direction des services fiscaux et, le cas échéant, par la Commission de Contrôle des Activités Financières, ainsi que toute entité liée à une compagnie d'assurance ou agissant pour le compte ou sur mandat de celle-ci dans le cadre de tout contrat d'assurance dont le capital inclut notamment des droits réels immobiliers, y compris une police d'assurance-vie ;

2°) « bénéficiaire économique effectif » : la ou les personnes physiques qui, en dernier lieu, en tout ou en partie, possèdent ou contrôlent, ou encore ont le bénéfice ou une part du bénéfice d'une entité juridique, y compris les souscripteurs et les bénéficiaires de toute police d'assurance visée au chiffre 1°;

3°) « droits réels sur un bien immobilier » : les droits de propriété, d'usufruit, de nue-propriété, d'usage, les droits nés d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique sans que cette liste soit limitative, portant sur un ou des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté ;

4°) « valeur vénale » : prix auquel un bien immobilier ou des droits réels portant sur un bien immobilier peuvent être vendus par le jeu de l'offre et de la demande, indépendamment de tout passif ou dette grevant ledit bien.

## Chapitre I - De la déclaration de changement ou d'absence de changement de bénéficiaire économique effectif

### Article 2

Toute entité juridique titulaire de droits réels sur un ou plusieurs biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté, quel que soit le lieu de son siège social ou la législation qui lui est applicable, est tenue à une obligation de déclaration annuelle, auprès de la Direction des services fiscaux, de changement ou d'absence de changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs de ces droits.

Ne sont pas tenues de souscrire cette déclaration :

- les sociétés civiles immatriculées à Monaco, autres que celles ayant la forme anonyme ou en commandite, dont les associés sont exclusivement des personnes physiques agissant pour leur propre compte lorsque leur identité est connue de la Direction des services fiscaux, et dont l'actif social comprend des droits réels sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté ;
- ces mêmes sociétés civiles, lorsqu'elles sont détenues par d'autres sociétés civiles immatriculées à Monaco, autres que celles ayant la forme anonyme ou en commandite, dont les associés sont exclusivement des personnes physiques agissant pour leur propre compte lorsque leur identité est connue de la Direction des services fiscaux ;
- les sociétés dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé et qui ont été agréées par les autorités monégasques.

### Article 3

Chaque année, la déclaration visée à l'article précédent doit être déposée entre le 1er juillet et le 30 septembre, pour la période comprise entre le 1er juillet de l'année précédente et le 30 juin de l'année en cours.

### Article 4

Le contenu et la forme de la déclaration visée à l'article 2 sont définis par un arrêté ministériel qui établit le formulaire type de cette déclaration annuelle<sup>[1]</sup>.

## Chapitre II - Du mandataire agréé

### Article 5

Les entités juridiques visées à l'article 2, sont tenues de désigner un mandataire établi à Monaco, dans des conditions et selon une liste établies par arrêté ministériel<sup>[1]</sup>.

Le mandataire ainsi désigné doit être agréé par le Directeur des services fiscaux dans les conditions déterminées par arrêté ministériel<sup>[1]</sup>.

Aux fins de cet agrément et sans préjudice des dispositions du premier alinéa, le mandataire doit répondre aux conditions de moralité, d'honorabilité, de qualification et de compétence professionnelle nécessaires à l'accomplissement de sa mission et disposer des structures ainsi que de l'organisation adéquates à son bon fonctionnement.

## **Article 6**

La désignation du mandataire agréé doit intervenir concomitamment à l'acte constitutif des droits réels mentionnés à l'article 2.

Lorsque le mandat arrive à échéance ou s'il y est mis fin de manière anticipée, les entités concernées sont tenues de désigner un nouveau mandataire agréé dans un délai de trente jours à compter de la date d'expiration du mandat initial.

## **Article 7**

Le mandataire agréé souscrit la déclaration visée à l'article 2 auprès de la Direction des services fiscaux.

## **Article 8**

Le mandataire agréé est tenu aux obligations suivantes :

- 1°) se faire délivrer par le représentant légal de l'entité juridique concernée un mandat préalable relatif à la déclaration dans un délai raisonnable avant la date limite fixée aux articles 3 et 6 mentionnant notamment l'obligation du mandant de l'informer sans délai de tout changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs et l'habilitant à le représenter dans toutes les procédures susceptibles d'être engagées avec la Direction des services fiscaux ;
- 2°) recueillir auprès de l'entité juridique les documents officiels lui permettant de s'assurer de l'identité et de la qualité du ou des bénéficiaires économiques effectifs ainsi que de tout changement du ou de l'un desdits bénéficiaires ;
- 3°) faire signer la déclaration annuelle visée à l'article 2 par le représentant légal desdites entités, attestant selon le cas, du changement ou de l'absence de changement des bénéficiaires économiques effectifs ;
- 4°) signer la déclaration instituée à l'article 2 conjointement avec le représentant légal de l'entité juridique concernée ;
- 5°) déposer cette déclaration dans les délais impartis à l'article 3 ;
- 6°) conserver et tenir à jour tout document et élément d'information concernant les obligations susvisées et, plus généralement, toutes pièces justificatives nécessaires au contrôle des renseignements mentionnés sur la déclaration annuelle visée à l'article 2.

Pour l'application de la présente loi, l'entité juridique concernée est tenue d'élire domicile à l'adresse professionnelle de son mandataire.

## **Article 9**

En cas de fausse déclaration et, plus généralement de méconnaissance des obligations énoncées à l'article précédent ou des conditions requises pour sa délivrance, l'agrément peut être retiré par décision du Directeur des services fiscaux, l'intéressé préalablement entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.

La décision est motivée dans les conditions prévues par la loi n° 1.312 du 29 juin 2006 relative à la motivation des actes administratifs.

Elle est notifiée, tant au mandataire qu'à ses mandants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

## **Article 10**

Lorsque le mandataire agréé estime qu'il n'est pas en mesure de procéder à la déclaration visée à l'article 2 faute d'éléments d'information suffisants, il en avise son mandant par écrit. Aucune action en responsabilité contractuelle ne peut alors être engagée à l'encontre du mandataire dès lors qu'il a procédé de bonne foi.

## **Article 11**

En cas de fausse déclaration et sans préjudice des dispositions de l'article 9, le mandataire agréé ainsi que le représentant légal de l'entité juridique concernée sont punis d'une peine d'emprisonnement de un mois à deux ans et de l'amende prévue au chiffre 4° de l'article 26 du Code pénal ou de l'une de ces deux peines seulement.

## **Article 12**

Sans préjudice des dispositions fixées par ordonnance souveraine, relatives aux droits et obligations des fonctionnaires et agents de la Direction des services fiscaux, le mandataire est tenu au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 308 du Code pénal.

## Chapitre III - Des droits exigibles

### Section I - Des droits attachés à la déclaration de bénéficiaire économique effectif

#### Article 13<sup>[2]</sup>

*Modifié par la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023*

En cas de changement du ou de l'un des bénéficiaires économiques effectifs, un droit proportionnel au taux de 4,75 % est exigible sur l'entière valeur vénale des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté et sur lesquels l'entité juridique concernée est titulaire de droits réels.

Ce droit doit être réglé au Bureau de l'Enregistrement de la Direction des services fiscaux dans la période comprise entre le 1er octobre et le 30 novembre suivant la date de dépôt de la déclaration prévue à l'article 3.

Lorsque la déclaration de changement de bénéficiaire économique effectif est déposée postérieurement au délai de règlement visé à l'alinéa précédent, le droit proportionnel et les éventuelles pénalités exigibles conformément aux dispositions de la présente loi doivent être acquittés auprès du Bureau de l'Enregistrement le jour du dépôt de cette déclaration.

#### Article 14<sup>[3]</sup>

*Modifié par la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023*

En l'absence de changement de bénéficiaire économique effectif, un droit fixe de cinquante euros est exigible et acquitté lors du dépôt de la déclaration visée à l'article 2.

#### Article 15<sup>[4]</sup>

*Modifié par la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023*

Le droit de 4,75 % établi à l'article 13 n'est pas exigible lorsque le changement de bénéficiaires économiques effectifs résulte :

- d'une libéralité ou d'une dévolution successorale légale en faveur du conjoint, des ascendants ou des descendants en ligne directe ;
- d'une cession à titre onéreux de parts de sociétés civiles immatriculées à Monaco taxée au taux proportionnel en application du chiffre 7° de l'article 13 bis de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée ;
- de la cession d'une ou plusieurs actions de garantie encore appelées actions de fonction, au sens de l'article 10 de l'ordonnance du 5 mars 1895 sur les sociétés anonymes et en commandite par actions modifiée, sous réserve que ces actions ne représentent pas une proportion supérieure à un pour mille du capital social et à condition qu'aucun droit spécifique ne soit attaché à ces actions ;
- à charge pour celui qui l'invoque d'en apporter la preuve formelle.

### Section II - Des droits d'enregistrement et d'hypothèque

#### Article 16-27

*Voir les articles 8, 12, 13, 13 bis, 29 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953.*

#### Article 28

Voir l'article 29 de la loi n° 223 du 27 juillet 1936 .

## Chapitre IV - Des pénalités

#### Article 29

Lorsque la déclaration visée à l'article 2 n'est pas déposée dans les délais prévus à l'article 3, la Direction des services fiscaux invite le mandataire agréé ou, le cas échéant, l'entité juridique concernée, à régulariser cette obligation déclarative dans un délai de trente jours suivant la notification d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

### Article 30

Lorsque la déclaration d'absence de changement de bénéficiaire économique effectif est déposée dans le délai de trente jours suivant la réception de la mise en demeure prévue à l'article 29, l'entité juridique concernée est passible d'une amende fiscale de 5.000 euros.

Le montant de l'amende fiscale est porté à 10.000 euros lorsque la déclaration visée au précédent alinéa est déposée postérieurement à l'expiration du délai de trente jours qui suit la réception de la mise en demeure prévue à l'article 29.

### Article 31<sup>[5]</sup>

*Modifié par la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023*

Lorsque la déclaration de changement de bénéficiaire économique effectif est déposée dans le délai de trente jours qui suit la réception de la mise en demeure prévue à l'article 29, les entités juridiques visées à l'article 2 doivent acquitter le droit proportionnel de 4,75 % majoré d'une amende fiscale de 5.000 euros.

Le montant de l'amende fiscale est porté à 10.000 euros lorsque la déclaration visée au précédent alinéa est déposée postérieurement à l'expiration du délai de trente jours qui suit la réception de la mise en demeure prévue à l'article 29.

### Article 32<sup>[6]</sup>

*Modifié par la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023*

En l'absence de dépôt, dans les délais impartis, de la déclaration annuelle prévue à l'article 2, les entités juridiques concernées sont redevables du droit proportionnel de mutation de 4,75 %, assorti, le cas échéant, de l'une des amendes fiscales prévues aux articles 30 et 31.

### Article 33<sup>[7]</sup>

*Modifié par la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023*

En cas de déclaration inexacte, les entités juridiques visées à l'article 2 sont passibles de la majoration des droits dus dans les conditions suivantes :

- a) lorsque le droit exigible a été assis, consécutivement à un changement de bénéficiaire économique effectif, sur une base inférieure à la valeur vénale des droits réels, la quote-part éludée est soumise à un droit proportionnel de 10 % ;
- b) lorsqu'une déclaration d'absence de changement de bénéficiaire économique effectif a été déposée alors qu'un changement de bénéficiaire économique effectif est intervenu, il est fait application d'un droit proportionnel de 10 % sur la valeur vénale des droits réels.

Les insuffisances de valeur ou inexactitudes qui affectent une déclaration déposée postérieurement à l'expiration du délai de trente jours qui suit la réception de la mise en demeure prévue à l'article 29, sont rectifiées suivant la procédure de taxation d'office prévue à l'article 37.

### Article 34

Le défaut de désignation d'un mandataire agréé dans les délais prévus à l'article 6 donne lieu à l'application d'un droit proportionnel à la charge des entités juridiques visées à l'article 2, au taux de 1,5 % sur la valeur vénale des droits réels dont elles sont titulaires sur des biens immobiliers situés à Monaco.

Les modalités d'évaluation de la valeur vénale des droits réels servant de base à la liquidation de ce droit proportionnel sont notifiées aux entités juridiques concernées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

À l'expiration du délai de trente jours qui suit cette notification, le droit proportionnel de 1,5 % est recouvré par voie de contrainte délivrée en application de l'article 62 de l'ordonnance du 29 avril 1828.

Ce droit est exigible annuellement en l'absence de régularisation, sans préjudice des dispositions des articles 30 à 32.

### Article 35

Le paiement tardif des droits dus en application de la présente loi rend exigible une indemnité de retard à laquelle s'ajoute, le cas échéant, l'une des amendes fiscales prévues aux articles 30 à 32.

Cette indemnité s'applique sur le montant du droit dont le paiement a été différé.

Elle est fixée au taux de 0,8 % par mois.

Elle est calculée, à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel ledit droit devait être acquitté et jusqu'au dernier jour du mois du paiement.

## Chapitre V - Des mesures de contrôle

### Article 36

Lorsque la Direction des services fiscaux estime que la valeur déclarée des droits réels immobiliers est inférieure à leur valeur vénale ou qu'un changement de bénéficiaire économique effectif est intervenu alors qu'une absence de changement a été déclarée, elle notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au mandataire agréé, une proposition de rectification ou de redressement dûment motivée.

Cette proposition mentionne :

- la possibilité pour l'entité juridique et son mandataire agréé de se faire assister d'un conseil de leur choix pour discuter de la proposition de rectification ou de redressement, ou pour y répondre ;
- les critères d'évaluation de la valeur vénale des droits réels à retenir pour le calcul des droits dus ;
- le montant des droits, amendes et indemnités de retard qui s'attachent à la rectification ou au redressement.

Le mandataire agréé dispose d'un délai de trente jours à compter de la réception de cette notification pour présenter ses observations écrites, ou pour faire connaître son acceptation à la Direction des services fiscaux.

À défaut de réponse dans ce délai, le mandataire agréé est réputé avoir donné son accord à la proposition de rectification.

Lorsque la Direction des services fiscaux abandonne ou modifie son projet de rectification ou de redressement après avoir reçu les observations du mandataire dans le délai visé au 3ème alinéa, elle l'en informe. Le mandataire dispose alors d'un nouveau délai de trente jours pour répondre, à réception dudit projet.

Lorsque la Direction des services fiscaux rejette les observations du mandataire agréé, elle en informe l'intéressé par réponse écrite dûment motivée.

Les échanges prévus aux 3ème et 6ème alinéas ont lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

En l'absence d'accord survenu au cours de ces échanges, la procédure d'expertise prévue par les dispositions de la loi n° 474 du 4 mars 1948 portant réforme en matière de droit d'enregistrement et de timbre, modifiée, peut être mise en œuvre.

### Article 37

En cas de défaut de déclaration, par omission ou du fait de l'absence de désignation d'un mandataire, ou en cas de défaut de réponse à une proposition de rectification ou de redressement dans le délai de trente jours énoncé au 3ème alinéa de l'article précédent, la taxation due par application de la présente loi est établie d'office par la Direction des services fiscaux.

La procédure de taxation d'office est applicable à l'expiration d'un délai de trente jours suivant la réception de la mise en demeure visée à l'article 29.

Lorsqu'elle procède à une taxation d'office, la Direction des services fiscaux se fonde sur les renseignements qu'elle détient ou qu'elle peut se faire communiquer.

La Direction des services fiscaux notifie la taxation d'office au mandataire agréé ou, en l'absence de désignation de celui-ci, à l'entité juridique concernée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, trente jours au moins avant la mise en recouvrement par la délivrance de la contrainte prévue à l'article 62 de l'ordonnance du 29 avril 1828, en mentionnant les critères d'évaluation de la valeur vénale des droits réels servant de base au calcul du droit proportionnel.

### Article 38

Les entités juridiques ayant fait l'objet d'une procédure de taxation d'office en application de l'article précédent et qui estiment les droits mis à leur charge excessifs peuvent adresser une réclamation au Directeur des services fiscaux dans le délai de trente jours à compter de sa notification.

La réclamation comporte l'énoncé des moyens de droit et de fait et tous éléments de preuve destinés à établir le caractère excessif des droits contestés.

### Article 39

Pour l'application de la présente loi, l'action en recouvrement de la Direction des services fiscaux se prescrit au 31 décembre de la troisième année qui suit celle au titre de laquelle l'imposition est exigible.

La mise en demeure visée à l'article 29, la proposition de rectification ou de redressement visée à l'article 36, la notification prévue à l'article 37, ainsi que la signification d'une contrainte constituent des actes interruptifs de prescription.

## **Article 40**

*Voir l'article 1er de la loi n° 474 du 4 mars 1948.*

## **Chapitre VI - De l'hypothèque légale**

### **Article 41-42**

*Voir les articles 1959 et 1975 du Code civil.*

## **Chapitre VII - Dispositions diverses**

### **Article 43-45**

*Voir les articles 1898 et 1899 du Code civil.*

## **Chapitre VIII - Dispositions transitoires et abrogatives**

### **Article 46**

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux entités juridiques titulaires de droits réels immobiliers à la date de son entrée en vigueur, sous réserve des dispositions des alinéas ci-dessous.

Pour la période comprise entre la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 30 juin 2012, la première déclaration souscrite en vertu de l'article 2 doit être déposée, par les entités juridiques concernées, à compter du 1er juillet 2012 et au plus tard le 30 septembre 2012.

Pour les entités juridiques visées à l'article 2, titulaires à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, de droits réels sur des biens immobiliers situés sur le territoire de la Principauté, le mandataire agréé visé à l'article 5 doit être désigné le 30 juin 2012 au plus tard.

Les dispositions du chiffre 8° de l'article 1899 du Code civil sont applicables aux successions ouvertes à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

### **Article 47**

*Partiellement annulé en ce qu'il limite le champ d'application de la loi à une période d'un an à compter de l'entrée en vigueur de celle-ci par décision du Tribunal suprême du 4 juillet 2012 ; modifié par la loi n° 1.393 du 9 octobre 2012 ; modifié par la loi n° 1.422 du 1er décembre 2015*

Les opérations réalisées par les entités juridiques visées à l'article 2 qui ont pour objet l'attribution de droits réels portant sur des biens immobiliers situés à Monaco à une ou plusieurs personnes physiques, soit directement en leur nom personnel, soit par l'intermédiaire d'une société civile immatriculée à Monaco, autre que celle ayant la forme anonyme ou en commandite, constituée selon les mêmes modalités de répartition entre ces mêmes personnes physiques, sont assujetties à un droit proportionnel de 1% sur la valeur vénale de ces droits, si elles ont la qualité de bénéficiaire économique effectif au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Il appartient aux personnes physiques qui sollicitent l'application de cette mesure dérogatoire d'apporter la preuve de leur qualité de bénéficiaire économique effectif et de la répartition du capital à la date visée au précédent alinéa.

### **Article 48**

Toutes dispositions contraires à la présente loi sont et demeurent abrogées.

La présente loi est promulguée et sera exécutée comme loi de l'Etat.



## Notes

### Notes de la rédaction

1. <sup>^</sup> [p.3] [p.3] [p.3] Voir l'arrêté ministériel n° 2011-444 du 4 août 2011. - NDLR.
2. <sup>^</sup> [p.5] Dispositions applicables aux actes présentés à la formalité de l'enregistrement à compter du 1er octobre 2023, article 30 de la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023. Pour les actes présentés avant cette date, il convient de se reporter à la version précédente de la présente loi.
3. <sup>^</sup> [p.5] Dispositions applicables aux actes présentés à la formalité de l'enregistrement à compter du 1er octobre 2023, article 30 de la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023. Pour les actes présentés avant cette date, il convient de se reporter à la version précédente de la présente loi.
4. <sup>^</sup> [p.5] Dispositions applicables aux actes présentés à la formalité de l'enregistrement à compter du 1er octobre 2023, article 30 de la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023. Pour les actes présentés avant cette date, il convient de se reporter à la version précédente de la présente loi.
5. <sup>^</sup> [p.6] Dispositions applicables aux actes présentés à la formalité de l'enregistrement à compter du 1er octobre 2023, article 30 de la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023. Pour les actes présentés avant cette date, il convient de se reporter à la version précédente de la présente loi.
6. <sup>^</sup> [p.6] Dispositions applicables aux actes présentés à la formalité de l'enregistrement à compter du 1er octobre 2023, article 30 de la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023. Pour les actes présentés avant cette date, il convient de se reporter à la version précédente de la présente loi.
7. <sup>^</sup> [p.6] Dispositions applicables aux actes présentés à la formalité de l'enregistrement à compter du 1er octobre 2023, article 30 de la loi n° 1.548 du 6 juillet 2023. Pour les actes présentés avant cette date, il convient de se reporter à la version précédente de la présente loi.

### Liens

1. Journal de Monaco du 1er juillet 2011  
<sup>^</sup> [p.1] <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2011/Journal-8023>