



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droits de mutation

Question écrite n° 97896

Texte de la question

L'article 793 bis du code général des impôts permet l'exonération partielle des biens loués par bail à long terme recueillis dans le cadre d'une succession ou d'une donation à la stricte condition que le bien reste la propriété du donataire, héritier et légataire pendant cinq ans à compter de la date de transmission à titre gratuit. Cette condition de détention interdit donc tout échange sous peine de remise en cause par l'administration fiscale de l'exonération partielle. C'est ainsi qu'une commune qui souhaite effectuer un remembrement peut léser certains propriétaires visés par l'opération, si ces derniers doivent respecter l'obligation de conservation indiquée dans l'article 793 bis du code général des impôts dans le cadre d'une donation ou d'une succession. Aussi, M. Charles de Courson souhaiterait connaître les intentions de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie afin de permettre à ce type d'échange sans soule de se réaliser, sans que cela provoque pour quiconque une remise en cause par l'administration fiscale de l'exonération partielle.

Texte de la réponse

Le 3 du 2° de l'article 793 du code général des impôts (CGI) accorde une exonération partielle de droits d'enregistrement à raison des mutations à titre gratuit d'immeubles ruraux donnés à bail rural à long terme. Le bénéfice de cette exonération est subordonné notamment à la condition que les biens reçus restent la propriété du donataire, de l'héritier ou du légataire pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la date de la transmission à titre gratuit. À défaut, le complément des droits de mutation à titre gratuit, dont la mutation initiale a été exonérée, est rappelé et majoré de l'intérêt de retard visé à l'article 1727 du CGI. Cette obligation de conservation interdit aussi bien les donations que les mutations à titre onéreux. Toutefois, l'exonération partielle n'est pas remise en cause, en particulier en cas d'échange, à condition que le respect de la conservation du bien cédé soit reporté sur les biens ruraux reçus en contre-échange et que les biens reçus soient d'une valeur au moins égale à celle des biens cédés. Par ailleurs, la réponse ministérielle n° 6285 publiée au Journal officiel du Sénat le 4 août 1994 a précisé qu'il est admis que l'exonération partielle ne soit pas remise en cause lorsque le non-respect du délai de détention des biens reçus par les donataires, héritiers ou légataires pendant cinq ans est le fait de la puissance publique, dans un but d'utilité publique. Cette solution s'applique sans qu'il y ait à distinguer selon que le transfert de propriété des biens compris dans la déclaration d'utilité publique ou l'arrêté de cessibilité a fait l'objet d'un acte amiable ou d'une ordonnance du juge de l'expropriation. Cela étant, cette mesure de tempérament ne saurait être étendue à toutes les acquisitions immobilières effectuées à l'amiable et à titre onéreux par les collectivités territoriales et les organismes mentionnés à l'article 1042-1 du code précité, dès lors qu'il peut s'agir de cessions volontaires du cédant, qui ne sont pas nécessairement justifiées par un intérêt public ou un cas de force majeure. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Charles de Courson](#)

Circonscription : Marne (5^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 97896

Rubrique : Donations et successions

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 20 juin 2006, page 6360

Réponse publiée le : 26 septembre 2006, page 10103