



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Conditions d'exonération de droits de mutation des immeubles historiques

Question écrite n° 4532

### Texte de la question

M. Patrick Hetzel attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur une difficulté d'application de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit prévue par l'article 795 A du code général des impôts dans le cas d'un immeuble inscrit partiellement à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques au seul titre de ses façades et toitures. En vertu de l'article 795 A du code général des impôts, sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit les biens immeubles par nature ou par destination qui sont, pour l'essentiel, classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi que les biens meubles qui en constituent le complément historique ou artistique, dès lors que les héritiers, les donataires ou les légataires ont souscrit avec les ministres chargés de la culture et des finances une convention à durée indéterminée prévoyant le maintien dans l'immeuble des meubles exonérés et leurs conditions de présentation, les modalités d'accès du public ainsi que les conditions d'entretien des biens exonérés, conformément à des dispositions types approuvées par décret. Or en présence d'un monument historique inscrit partiellement à l'inventaire supplémentaire au seul titre de ses façades et toitures, lorsque la totalité des parties inscrites se trouve déjà directement accessibles visuellement en raison de leur situation en bordure de voirie, les directions régionales des affaires culturelles ont pu refuser la conclusion de la convention visées à l'article 795 A du code général des impôts au motif qu'elle serait dénuée d'objet. Or la souscription d'une telle convention est une condition d'application de l'exonération. Si l'on retient cette analyse, l'absence de nécessité de rendre accessible au public des façades et toitures inscrites, car d'ores et déjà intégralement visibles depuis la rue, serait de nature à déchoir le contribuable de son droit à l'exonération, en l'empêchant de conclure la convention requise par l'article 795 A du code général des impôts, alors pourtant que ce même contribuable supporte les contraintes découlant du classement. Aucun argument ne saurait conduire à pénaliser fiscalement le propriétaire de telles parties inscrites dans l'hypothèse d'une accessibilité visuelle intégrale depuis la voie publique. C'est pourquoi il lui demande de préciser sa position sur ce point et de confirmer, dans la situation particulière exposée, soit que le contribuable a droit à la souscription de la convention visées à l'article 795 A du code général des impôts, soit que la souscription de cette convention n'est pas une condition du bénéfice de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit.

### Texte de la réponse

Aux termes de l'article 795 A du code général des impôts (CGI), sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit les biens immeubles par nature ou par destination qui sont, pour l'essentiel, classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi que les biens meubles qui en constituent le complément historique ou artistique, dès lors que les héritiers, les donataires ou les légataires ont souscrit avec les ministres chargés de la culture et des finances une convention à durée indéterminée prévoyant le maintien dans l'immeuble des meubles exonérés et leurs conditions de présentation, les modalités d'accès du public ainsi que les conditions d'entretien des biens exonérés, conformément à des dispositions types approuvées par décret. Comme l'indique la doctrine administrative publiée sous la référence BOI-ENR-DMTG-10-20-30-60 § 40, sont considérés comme classés ou inscrits « pour l'essentiel » au sens de l'article 795 A du CGI, notamment, les

immeubles dont les façades et couverture sont protégées en totalité. Ainsi, la circonstance que seules les parties extérieures d'un immeuble historique sont protégées ne fait pas par elle-même obstacle au bénéfice de cette exonération, comme l'a jugé le Conseil d'Etat par une décision du 11 décembre 2009 (n° 312515). La conclusion d'une convention avec les services des ministres chargés de la culture et des finances demeure nécessaire pour bénéficier de l'exonération. Cette convention doit, en particulier, prévoir les engagements des ayants droit relatifs aux modalités d'entretien des biens et à l'information du public et aux liaisons avec les administrations signataires. En revanche, sous réserve du respect des conditions exposées ci-dessus, l'exonération peut être accordée aux immeubles en cause y compris si la convention conclue avec ces ministères ne prévoit pas de modalités d'accès du public à l'intérieur de l'immeuble lorsque les parties extérieures protégées sont intégralement visibles depuis une voie publique ou un autre espace librement accessible au public tel qu'un parc. Dans le cas où la protection ne s'étend pas à la totalité des façades et couverture, il appartient aux services des ministres chargés de la culture et des finances d'apprécier, lors de l'examen de la demande de convention, si le monument est protégé « pour l'essentiel » au sens de ces dispositions. A défaut, la mutation du bien ne peut bénéficier d'aucune exonération.

## Données clés

**Auteur :** [M. Patrick Hetzel](#)

**Circonscription :** Bas-Rhin (7<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 4532

**Rubrique :** Impôts et taxes

**Ministère interrogé :** [Économie et finances](#)

**Ministère attributaire :** [Économie et finances](#)

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 16 juillet 2018

**Question publiée au JO le :** [16 janvier 2018](#), page 266

**Réponse publiée au JO le :** [13 novembre 2018](#), page 10183