

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-IFI-30-20-08/06/2018

Date de publication : 08/06/2018

### **PAT - IFI - Actifs exonérés - Autres exonérations - Bois et forêts, parts de groupements forestiers, biens ruraux loués à long terme et parts de groupements fonciers agricoles non exploitants qui ne peuvent être qualifiés d'actifs professionnels**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

PAT - Impôts sur le patrimoine

Impôt sur la fortune immobilière

Titre 3 : Actifs exonérés

Chapitre 2 : Autres exonérations - Bois et forêts, parts de groupements forestiers, biens ruraux loués à long terme et parts de groupements fonciers agricoles non exploitants qui ne peuvent être qualifiés d'actifs professionnels

#### **Sommaire :**

I. Bois et forêts

A. Rappel des dispositions du 2° du 2 de l'article 793 du CGI

B. Application de l'exonération à l'impôt sur la fortune immobilière

II. Parts de groupements forestiers

A. Rappel des dispositions du 3° du 1 de l'article 793 du CGI

B. Application de l'exonération à l'impôt sur la fortune immobilière

III. Biens ruraux loués à long terme et parts de groupements fonciers agricoles non exploitants qui ne peuvent être qualifiés d'actifs professionnels

A. Conditions d'application de l'exonération

1. Biens ruraux donnés à bail à long terme

2. Parts de GFA non exploitants

B. Portée de l'exonération

1. Principes

2. Précisions

#### **1**

Les bois et forêts ou les parts de groupements forestiers qui sont susceptibles d'être qualifiés d'actifs professionnels par leur propriétaire sont intégralement exonérés de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Dans le cas contraire, ces biens peuvent bénéficier de l'exonération partielle prévue au 2° du 2 et au 3° du 1 de l'[article 793 du code général des impôts \(CGI\)](#) en matière de droits de mutation à titre gratuit (DMTG) et étendue à l'IFI par l'[article 976 du CGI](#).

Sous les conditions prévues au 2° du 2 de l'article 793 du CGI, les bois et forêts sont ainsi exonérés à concurrence des trois quarts de leur valeur vénale.

Il en est de même des parts de groupements forestiers répondant aux conditions posées par le 3° du 1 de l'article 793 du CGI qui prévoit que les parts d'intérêts détenues dans un groupement forestier sont exonérées, sous certaines conditions, de DMTG à concurrence des trois quarts de leur valeur vénale. Toutefois, cette exonération partielle de DMTG est limitée à la fraction de la valeur vénale correspondant aux biens en nature de bois et forêts.

## 10

Cette exonération partielle s'applique également à la fraction représentative de biens de nature forestière des parts de groupements fonciers ruraux (GFR) mentionnés à l'[article L. 322-22 du code rural et de la pêche maritime](#) qui remplissent les conditions visées au 3° du 1 de l'[article 793 du CGI](#). Les GFR sont des sociétés civiles formées en vue de rassembler et gérer des immeubles à usage agricole et forestier. L'article L. 322-22 du code rural et de la pêche maritime prévoit que leurs biens sont régis, notamment en matière fiscale, selon les dispositions propres aux groupements fonciers agricoles (GFA), pour la partie agricole, et selon les dispositions propres aux groupements forestiers, pour la partie forestière.

De même, l'[article 848 bis du CGI](#) prévoit que la fraction des parts des GFR, prévus par l'article L. 322-22 du code rural et de la pêche maritime, représentative de biens de nature forestière est soumise, dans les mêmes conditions, aux dispositions qui régissent les DMTG applicables aux parts de groupements forestiers.

Il résulte donc des dispositions combinées de l'article L. 322-22 du code rural et de la pêche maritime, et de l'article 848 bis du CGI que l'exonération partielle prévue au II de l'[article 976 du CGI](#) en faveur des parts de groupements forestiers est applicable aux parts de GFR représentatives de biens de nature forestière qui remplissent les conditions mentionnées au 3° du 1 de l'article 793 du CGI.

## I. Bois et forêts

### A. Rappel des dispositions du 2° du 2 de l'article 793 du CGI

#### 20

Le 2° du 2 de l'[article 793 du CGI](#) exonère des DMTG les successions et donations entre vifs, à concurrence des trois quarts de leur valeur vénale, intéressant les propriétés en nature de bois et forêts.

Il en résulte que les bois et forêts sont passibles des DMTG à concurrence du quart seulement de leur valeur vénale réelle.

Pour plus de précisions sur ce dispositif, il convient de se reporter au [I § 1 et suivants du BOI-ENR-DMTG-10-20-30-10](#).

### B. Application de l'exonération à l'impôt sur la fortune immobilière

#### 30

Aux termes de l'[article 976 du CGI](#) qui renvoie à l'[article 793 du CGI](#), les bois et forêts qui entrent dans le champ d'application de ces dispositions ne sont compris dans l'assiette de l'impôt qu'à concurrence du quart de leur valeur vénale sous réserve, notamment, de respecter les conditions suivantes.

#### 40

Selon les dispositions prévues à l'[article 313 BL de l'annexe III au CGI](#), le certificat délivré par le directeur départemental des territoires ou le directeur départemental des territoires et de la mer attestant que les bois et forêts en cause sont susceptibles de présenter une des garanties de gestion durable prévues à l'[article L. 124-1 du code forestier](#) à l'[article L. 124-4 du code forestier](#) et à l'[article L. 313-2 du code forestier](#) est produit lors du dépôt de la déclaration souscrite au titre de l'IFI comportant des biens entrant dans le champ d'application du 2° du 2 de l'[article 793 du CGI](#) et pour lesquels le bénéfice de ces dispositions est demandé pour la première fois.

**Remarque :** Le certificat doit être établi depuis moins de six mois lors du dépôt de la déclaration d'IFI auprès du service des impôts. Concernant la validité au titre de l'IFI des certificats et engagements pris pour bénéficier de l'exonération des propriétés en nature de bois et forêts au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), il convient de se reporter au **I-B § 70**.

Ce certificat attestant que les biens sont susceptibles d'aménagement ou d'exploitation régulière peut être remplacé par une attestation délivrée par la direction départementale des territoires si un certificat a déjà été délivré, pour les biens en cause, moins de cinq ans avant le fait générateur de l'impôt, à l'occasion d'une mutation à titre gratuit ou à titre onéreux. Cette attestation doit faire référence à la date du certificat déjà obtenu et préciser que la forêt continue à être soumise à un régime d'exploitation régulière. L'attestation est valable jusqu'à l'expiration de la dixième année à compter de la délivrance du certificat auquel elle fait référence.

## 50

Le certificat doit être renouvelé tous les dix ans et produit avec un bilan de la mise en œuvre du document de gestion durable dans les conditions prévues à l'[article 281 H bis de l'annexe III au CGI](#). À défaut de renouvellement, les biens correspondants ne bénéficieront plus de l'exonération des trois quarts de leur valeur pour les années restant à courir. Ainsi, aucun rehaussement ne peut être effectué pour la période de validité du certificat ou de l'attestation du seul fait de son non-renouvellement.

## 60

L'engagement d'appliquer à la forêt, pendant trente ans, le régime d'exploitation normale ou le plan simple de gestion déjà agréé doit être pris, par le redevable en son nom et celui de ses ayants cause, à l'occasion de la souscription de la déclaration qui porte mention pour la première fois de biens susceptibles de bénéficier de la taxation réduite. Cet engagement est rédigé sur papier libre.

## 70

Le D du IX de l'[article 31 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018](#) prévoit que les certificats fournis et les engagements pris pour bénéficier de l'exonération des propriétés en nature de bois et forêts au titre de l'ISF demeurent valables au titre de l'IFI pour le temps restant à courir.

## 80

Comme en matière de DMTG, la rupture de l'engagement pris entraîne, après établissement d'un procès-verbal dressé par les ingénieurs, techniciens et agents de l'État chargés des forêts, l'exigibilité du complément d'IFI dû au titre de chacune des années pour lesquelles l'exonération a été accordée et d'un droit supplémentaire égal respectivement à 30 %, 20 % et 10 % de la réduction consentie selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, vingtième ou trentième année en application de l'[article 1840 G du CGI](#). Les droits complémentaires et supplémentaires exigibles sont assortis de l'intérêt de retard dégressif prévu au 7 du IV de l'[article 1727 du CGI](#). Il est décompté par mois au taux de droit commun pour les cinq premières annuités de retard puis réduit pour les annuités suivantes respectivement d'un cinquième, d'un quart ou d'un tiers selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, vingtième ou trentième année suivant l'engagement.

*Est transposable à l'IFI la jurisprudence de la Cour de cassation ( Cass. com., 11 juin 2013, n°12-19890, ECLI:FR:CCASS:2013:CO00591) selon laquelle, en cas de cession, le non-respect par le nouvel acquéreur de l'engagement pris par le cédant entraîne la remise en cause de l'exonération*

*partielle dont avait bénéficié le cédant en matière d'impôt de solidarité sur la fortune.*

*En effet, dans cette hypothèse, le nouvel acquéreur devient l'ayant cause du précédent propriétaire des biens.*

**Remarque :** Cette jurisprudence est également transposable en matière de DMTG (BOI-DMTG-10-20-30-10 au I-C-1 § 95).

De même, lorsque le manquement ou l'infraction porte sur une partie des biens, le rappel du complément et du supplément de droits est effectué à concurrence du rapport entre la superficie sur laquelle le manquement ou l'infraction a été constaté et la superficie totale des biens sur lesquels l'engagement a été souscrit en application du III de l'article 1840 G du CGI.

Bien entendu l'octroi du régime de faveur ne saurait être accordé lorsque les bois et forêts possédés au 1<sup>er</sup> janvier sont sortis du patrimoine du redevable au jour du dépôt de la déclaration.

## II. Parts de groupements forestiers

### A. Rappel des dispositions du 3° du 1 de l'article 793 du CGI

#### 90

Le 3° du 1 de l'article 793 du CGI exonère des DMTG, à concurrence des trois quarts de leur valeur vénale réelle, les parts d'intérêts détenues dans un groupement forestier.

Pour plus de précisions sur ce dispositif, il convient de se reporter au III-A § 170 et suivants du BOI-ENR-DMTG-10-20-30-10.

### B. Application de l'exonération à l'impôt sur la fortune immobilière

#### 100

Pour bénéficier de l'exonération partielle des parts de groupements forestiers au titre de l'IFI prévue à l'article 976 du CGI, lequel renvoie à l'article 793 du CGI, les conditions rappelées ci-après doivent notamment être remplies.

Les parts doivent, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, être détenues depuis plus de deux ans par le redevable lorsqu'elles ont été acquises à titre onéreux. Cette condition n'est pas exigée lorsque les parts ont été souscrites lors de la constitution du groupement ou à l'occasion d'une augmentation de capital.

#### 110

L'exonération est applicable aux parts représentatives d'apports constitués par des biens mentionnés au 3° du 1 de l'article 793 du CGI, à savoir par transposition des dispositions de l'article 976 du CGI, les bois et forêts susceptibles de présenter une des garanties de gestion durable prévues à l'article L. 124-1 du code forestier à l'article L. 124-4 du code forestier et à l'article L. 313-2 du code forestier, les friches et landes susceptibles de reboisement et présentant une vocation forestière, les terrains pastoraux susceptibles d'un régime d'exploitation normale.

À cet égard, le détenteur peut être lui-même l'apporteur ou avoir acquis, à titre onéreux ou à titre gratuit, les parts représentatives de tels apports, les autres conditions étant supposées remplies.

#### 120

En revanche, l'exonération n'est pas applicable aux parts de groupements forestiers dits d'investissement, ni aux parts de sociétés d'épargne forestière (code monétaire et financier, art. L. 214-121). En conséquence, la valeur vénale réelle de ces parts doit être comprise dans le patrimoine imposable à l'IFI dans les conditions de droit commun.

### 130

Comme pour l'exonération partielle des biens en nature de bois et forêts (cf. [I-B § 40](#)), le certificat ou l'attestation délivré par le directeur départemental des territoires ou le directeur départemental des territoires et de la mer est produit lors du dépôt de la déclaration souscrite au titre de l'IFI comportant des parts de groupement forestier et pour lesquelles le bénéfice de l'exonération est demandé pour la première fois.

**Remarque :** Pour les parts de groupement forestier ou de société d'épargne forestière, le certificat ne doit pas être établi depuis plus de deux ans lors du dépôt de la déclaration d'IFI.

Le certificat doit être renouvelé tous les dix ans avec un bilan de la mise en œuvre du document de gestion durable dans les conditions prévues à l'[article 281 H bis de l'annexe III au CGI](#). Le non-renouvellement entraîne les mêmes conséquences que celles de l'exonération partielle des bois et forêts (cf. [I-B § 50](#)). Un nouveau certificat doit être produit si l'exonération porte sur des parts émises lors d'une augmentation ultérieure de capital par apports en nature de biens mentionnés au 3° du 1 de l'[article 793 du CGI](#).

### 140

Les engagements pris par le groupement conformément aux dispositions du b du 3° du 1 de l'[article 793 du CGI](#) et du b du 3 de l'article 793 du CGI, sont rédigés sur papier libre par la personne responsable du groupement forestier.

### 150

Le D du IX de l'[article 31 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018](#) prévoit que les certificats fournis et les engagements pris pour bénéficier de l'exonération des propriétés en nature de bois et forêts au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune demeurent valables au titre de l'IFI pour le temps restant à courir.

### 160

La rupture des engagements pris par le groupement conformément aux dispositions du b du 3° du 1 de l'[article 793 du CGI](#) entraîne, le cas échéant après l'établissement d'un procès-verbal dressé par les ingénieurs, techniciens et agents de l'État chargés des forêts, l'exigibilité du complément d'IFI dû au titre de chacune des années pour lesquelles l'exonération a été accordée et d'un droit supplémentaire égal respectivement à 30 %, 20 % et 10 % de la réduction consentie selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, vingtième ou trentième année pour les redevables qui ont bénéficié de l'exonération partielle d'IFI sur les parts du groupement forestier. Lorsque le manquement ou l'infraction porte sur une partie des biens, le rappel du complément et du supplément de droits est effectué à concurrence du rapport entre la superficie sur laquelle le manquement ou l'infraction a été constaté et la superficie totale des biens sur lesquels l'engagement a été souscrit ([CGI, art. 1840 G](#)).

L'intérêt de retard dû, en cas de manquement à l'engagement du b du 2° du 2 de l'article 793 du CGI, est décompté par mois au taux de droit commun pour les cinq premières annuités de retard puis réduit pour les annuités suivantes respectivement d'un cinquième, d'un quart ou d'un tiers selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, vingtième ou trentième année suivant l'engagement ([CGI, art. 1727, IV-7](#)).

### 170

La rupture de l'engagement pris par le groupement conformément aux dispositions du b du 3 de l'[article 793 du CGI](#), entraîne également l'exigibilité du complément d'IFI dû et d'un droit supplémentaire égal respectivement à 30%, 20% et 10% de la réduction consentie selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, vingtième ou trentième année.

L'intérêt de retard est dû est calculé au taux de droit commun ([CGI, art. 1727](#)).

### III. Biens ruraux loués à long terme et parts de groupements fonciers agricoles non exploitants qui ne peuvent être qualifiés d'actifs professionnels

#### 180

Conformément aux dispositions des seconds alinéas des III et IV de l'article 976 du CGI, lorsqu'ils ne peuvent être qualifiés d'actifs professionnels, les biens ruraux loués par bail à long terme et les parts de GFA non exploitants sont, sous certaines conditions, exonérés partiellement d'IFI.

Cette exonération partielle s'applique également à la fraction représentative de biens de nature agricole des parts de GFR mentionnés à l'article L. 322-22 du code rural et de la pêche maritime qui remplissent les mêmes conditions. Pour plus de précisions quant à la définition des GFR, il convient de se reporter au § 10. Il résulte des dispositions combinées de l'article L. 322-22 du code rural et de la pêche maritime et de l'article 848 bis du CGI que l'exonération partielle prévue au IV de l'article 976 du CGI en faveur des parts de groupements fonciers agricoles non exploitants est applicable aux parts de GFR représentatives de biens de nature agricole.

#### A. Conditions d'application de l'exonération

---

##### 1. Biens ruraux donnés à bail à long terme

---

#### 190

L'exonération partielle d'IFI est subordonnée au respect des trois conditions suivantes en application du second alinéa du III de l'article 976 du CGI :

- le bien doit avoir été donné à bail dans les conditions prévues de l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime à l'article L. 416-6 du code rural et de la pêche maritime, à l'article L. 416-8 du code rural et de la pêche maritime, à l'article L. 416-9 du code rural et de la pêche maritime, soit donné à bail cessible dans les conditions prévues par l'article L. 418-1 du code rural et de la pêche maritime, l'article L. 418-2 du code rural et de la pêche maritime, l'article L. 418-3 du code rural et de la pêche maritime, l'article L. 418-4 du code rural et de la pêche maritime et l'article L. 418-5 du code rural et de la pêche maritime ;

- la durée du bail doit être au minimum de 18 ans ;

- les descendants du preneur ne doivent pas être contractuellement privés de la faculté de bénéficier des dispositions de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime (maintien du bail au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité).

##### 2. Parts de GFA non exploitants

---

#### 200

En application du second alinéa du IV de l'article 976 du CGI, les baux à long terme ou les baux cessibles consentis par le groupement doivent répondre aux trois conditions énumérées au III-A-1 § 190.

En outre :

- les statuts du groupement doivent lui interdire l'exploitation en faire valoir-direct ;

- les parts doivent être détenues depuis deux ans au moins, sauf si elles ont été attribuées en rémunération d'apports d'immeubles agricoles lors de la constitution du groupement.

Il est précisé que l'exonération partielle d'IFI s'applique, toutes conditions satisfaites par ailleurs, aux

parts représentatives d'apports en nature constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole.

## **B. Portée de l'exonération**

---

### **1. Principes**

---

#### **210**

L'exonération partielle trouve à s'appliquer lorsque les conditions prévues aux premiers alinéas du III et du IV de l'[article 976 du CGI](#) ne sont pas remplies, à savoir :

- lorsque le bien rural donné à bail à long terme ou bail cessible est loué à des personnes autres que le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité défini à l'[article 515-1 du code civil](#) (PACS) ou le concubin notoire du bailleur, les ascendants ou descendants ou les frères et sœurs du bailleur ou le conjoint, partenaire lié par un PACS ou concubin notoire d'un de leurs ascendants ou descendants, ou, dans le cas de parts de GFA, à des personnes autres que le détenteur des parts, son conjoint, partenaire lié par un PACS ou concubin notoire, leurs ascendants ou descendants, leurs frères ou sœurs ou le conjoint, partenaire lié par un PACS ou concubin notoire d'un de leurs ascendants ou descendants ;

- ou lorsque le bail à long terme est consenti à l'une de ces personnes mais que celle-ci ne l'utilise pas dans le cadre de sa profession principale.

Ces biens ou parts sont exonérés :

- à concurrence des trois quarts sur la fraction de la valeur vénale réelle des biens loués, quel que soit le nombre des baux, ou des parts, qui n'excède pas 101 897 € ;

- et pour moitié pour la fraction de la valeur vénale réelle des biens ou parts qui excède cette limite.

Cette limite s'apprécie distinctement pour les biens ruraux donnés à bail et pour les parts de GFA.

Par ailleurs, s'agissant des GFA, seule la fraction représentative de la valeur vénale des biens donnés à bail à long terme ou cessible bénéficie de l'exonération partielle.

### **2. Précisions**

---

#### **220**

Les seconds alinéas du III et du IV de l'[article 976 du CGI](#) prévoient que les biens ruraux loués par bail à long terme et les parts de GFA qui ne peuvent être qualifiés d'actifs professionnels peuvent bénéficier d'une exonération partielle d'IFI sous certaines conditions et, notamment, lorsque les descendants du preneur ne sont pas contractuellement privés de la faculté de bénéficier des dispositions de l'[article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime](#) (cessibilité du bail aux descendants majeurs du preneur).

Il est toutefois admis que le non-respect de cette condition ne fait pas obstacle à l'application de l'exonération partielle lorsque les biens sont loués à une personne morale, toutes les autres conditions étant supposées remplies.

Cela étant, l'administration peut s'estimer fondée, en application de l'[article L. 64 du livre des procédures fiscales \(LPF\)](#), à refuser le bénéfice de l'exonération partielle d'IFI si les circonstances de fait ou de droit permettent d'établir que la conclusion du bail à long terme au profit de la société a été motivée par un souci d'évasion fiscale.

#### **230**

##### **Exemple :**

Soit un GFA non exploitant constitué entre :

- un père : 2 000 parts ;
- un fils A : 1 000 parts ;
- un fils B : 1 000 parts ;
- un tiers X : 500 parts ;
- un tiers Y : 500 parts.

Le capital est divisé en 5 000 parts. La valeur vénale de la part du groupement est de 1 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2018, soit une valeur globale du groupement de 5 M €.

L'actif social est constitué de 500 ha de terres à destination agricole :

- 100 ha sont loués à bail à long terme à B qui les utilise dans l'exercice de sa profession principale ;
- 400 ha sont loués à bail à long terme à X qui les utilise dans l'exercice de sa profession principale.

Le père a apporté, lors de la constitution du groupement, des immeubles agricoles correspondant à 1 500 parts et du numéraire à hauteur de 500 parts.

Les associés A, B et X ont apporté des biens immobiliers agricoles.

Y a apporté du numéraire.

Tous les associés sont imposables à l'impôt sur la fortune immobilière.

**Père :**

- l'actif professionnel, au prorata des terres louées et exploitées dans le cadre du cercle familial, est exonéré d'IFI à hauteur de 300 000 € [(1 500 000 € x 100) / 500] (CGI, art. 976, IV-al. 1) ;
- le reliquat de 1 700 000 € (2 000 000 € - 300 000 €) est imposable selon les dispositions du second alinéa du III de l'article 976 du CGI :
- à concurrence d'un quart jusqu'à 101 897 €, soit 25 474 € (soit une exonération partielle des trois quarts de 76 423 €),
- à concurrence de la moitié au-delà de 101 897 € sur le solde imposable de 1 598 103 €, soit 799 052 € (soit une exonération de la moitié de 799 051 €).

**Fils A :**

- l'actif professionnel, au prorata des terres louées et exploitées dans le cadre du cercle familial, est exonéré d'IFI à hauteur de 200 000 € [(1 000 000 € x 100) / 500] (CGI, art. 976, IV-al. 1) ;
- le reliquat de 800 000 € est imposable selon les dispositions du second alinéa du III de l'article 976 du CGI :
- à concurrence d'un quart jusqu'à 101 897 €, soit 25 474 € (soit une exonération partielle des trois quarts égale à 76 423 €),
- à concurrence de la moitié au-delà de 101 897 € sur le solde imposable de 698 103 €, soit 349 052 € (soit une exonération partielle de la moitié égale à 349 051 €).

**Fils B :**



Situation identique à celle du fils A.

**Tiers X :**

- l'actif professionnel, au prorata des terres louées et exploitées dans le cadre du cercle familial, est exonéré d'IFI, à hauteur de 400 000 €  $[(500\ 000\ € \times 400) / 500]$  (CGI, art. 976, IV-al. 1) ;

- le reliquat de 100 000 € (500 000 € - 400 000 €) est exonéré, selon les dispositions du second alinéa du III de l'article 976 du CGI, à concurrence des trois quarts de la valeur dans la limite de 101 897 €, soit taxation à l'IFI de 25 000 € (100 000 € / 4).

**Tiers Y :**

- les parts possédées par Y ne peuvent pas être qualifiées de bien professionnel au sens de l'article 976 du CGI dans la mesure où elles représentent un apport en numéraire ;

- elles peuvent en revanche être exonérées au titre des dispositions du second alinéa du IV de l'article 976 du CGI :

- à concurrence des trois quarts de la valeur dans la limite de 101 897 €, soit une imposition à concurrence d'un quart de 25 474 € (soit une exonération des trois quarts égale à 76 423 €),

- le reliquat de 398 103 € (500 000 € - 101 897 €) est imposable à concurrence de la moitié, soit 199 052 € (soit une exonération de la moitié égale à 199 051 €).