

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTG-10-20-30-130-30/10/2014

Date de publication : 30/10/2014

ENR - Mutations à titre gratuit - Successions - Champ d'application des droits de mutation par décès - Exonérations en raison de la nature des biens transmis - Immeubles non bâtis et droits portant sur ces immeubles, indivis au sein d'une parcelle cadastrale et dépourvus de titres de propriété

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations à titre gratuit de meubles ou d'immeubles

Titre 1 : Successions

Chapitre 2 : Champ d'application des droits de mutation par décès : exonérations et régimes spéciaux

Section 3 : Exonérations en raison de la nature des biens transmis

Sous-section 13 : Immeubles non bâtis et droits portant sur ces immeubles, indivis au sein d'une parcelle cadastrale et dépourvus de titres de propriété

Sommaire :

I. Champ d'application

A. Mutations visées

B. Biens visés

II. Régime applicable

1

L'article 797 du code général des impôts (CGI) exonère de droits de mutation par décès, sous certaines conditions, les immeubles non bâtis et les droits portant sur ces immeubles qui sont indivis au sein d'une parcelle cadastrale et dépourvus de titres de propriété.

I. Champ d'application

A. Mutations visées

10

Le régime défini à l'article 797 du CGI tel qu'il résulte de l'article 11 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 concerne les mutations par décès intervenues à compter de la publication de la loi de finances pour 2014 au Journal officiel, soit le 30 décembre 2013.

B. Biens visés

20

L'exonération s'applique aux immeubles non bâtis et aux droits portant sur ces immeubles, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- les immeubles considérés sont indivis au sein d'une parcelle cadastrale. Sur la définition de parcelle cadastrale, il convient de se reporter au [I-A-3-a § 90 du BOI-CAD-DIFF-10](#) ;
- la valeur totale des immeubles considérés est inférieure à 5 000 € lorsqu'ils sont constitués d'une seule parcelle et à 10 000 € lorsqu'ils sont constitués de deux parcelles contiguës ;
- le droit de propriété du défunt n'a pas été constaté avant son décès par un acte régulièrement transcrit ou publié ;
- les attestations notariées mentionnées au 3° de l'[article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#) et relatives à ces biens sont publiées dans un délai de vingt-quatre mois à compter du décès.

II. Régime applicable

30

L'exonération de droits de mutation par décès prévue à l'[article 797 CGI](#) à raison de biens visés au **I-B § 20** inclus dans des successions visées au **I-B § 10** est totale.

Elle n'est toutefois applicable qu'à raison d'une seule parcelle ou de deux parcelles contiguës en indivision par succession.

40

Il est rappelé que conformément aux règles de droit commun, la valeur vénale des immeubles et droits immobiliers doit être portée dans la déclaration de succession.

50

L'exonération de droits de mutation par décès s'applique aux immeubles non bâtis et droits immobiliers portant sur ces immeubles pour lesquels le droit de propriété du défunt n'a pas été constaté antérieurement à son décès par un acte régulièrement transcrit ou publié à la condition que les attestations notariées mentionnées au 3° de l'[article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#) et relatives à ces biens sont publiées dans un délai de vingt-quatre mois à compter du décès.

A cet égard, en vertu de l'[article 2453 du code civil](#), il est précisé que la date de publication des attestations notariées mentionnées au 3° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière s'entend de la date à laquelle elles sont déposées au service de publicité foncière, sauf dans l'hypothèse où le comptable public responsable du service chargé de la publicité foncière opposerait un refus de dépôt ou un rejet de la formalité conformément aux cas prévus par les textes applicables en matière de publicité foncière.

L'acte de partage publié conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'[article 29 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière modifié](#) tient lieu d'attestation notariée au

sens du 4° du I de l'[article 797 du CGI](#).

L'inscription du droit de propriété du défunt au livre foncier des départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, ou au livre foncier de Mayotte vaut, dans ces départements, publication des attestations notariées mentionnées au 3° de l'[article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#) au sens du 4° du I de l'article 797 du CGI.

60

L'article 29 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et le 3° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière prescrivent la publication par voie d'attestation de toute transmission ou constitution de droits réels immobiliers.

Ainsi, les attestations notariées visées au **II § 50** dont la publication dans les vingt-quatre mois du décès conditionne l'application de l'exonération prévue à l'[article 797 du CGI](#), doivent notamment comporter :

- les désignations cadastrales des immeubles ou droits réels immobiliers ;
- les identifications du défunt et de ses héritiers et de ses légataires ;
- l'effet relatif visé à l'[article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#), c'est-à-dire l'origine de la propriété : la règle de l'effet relatif consiste à établir un lien à travers la chaîne de publications entre les formalités successives.

70

A défaut de publication des attestations notariées mentionnées au 3° de l'[article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#) relatives à ces biens dans les vingt-quatre mois du décès, l'[article 1840 G ter du CGI](#) prévoit que les héritiers ou légataires, ou leurs ayants cause à titre gratuit sont tenus d'acquitter dans le mois suivant l'expiration du délai de vingt-quatre mois les droits de succession afférents aux immeubles ou aux droits réels immobiliers en cause et dont la mutation par décès a été dispensée.

A ces droits s'ajoute également l'intérêt de retard prévu par l'[article 1727 du CGI](#).