

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTG-10-20-30-29/06/2020

Date de publication : 29/06/2020

**ENR - Mutations à titre gratuit de meubles ou d'immeubles -
Successions - Champ d'application des droits de mutation par décès -
Exonérations en raison de la nature des biens transmis**

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](#)

1

L'article 793 du code général des impôts (CGI), l'article 795 A du CGI, l'article 797 du CGI, l'article 1131 du CGI et l'article 1135 bis du CGI prévoient, sous certaines conditions, des exonérations totales ou partielles accordées en raison de la nature du bien transmis.

10

La loi exonère des droits de mutation à titre gratuit, sous certaines conditions, les successions et donations entre vifs, à concurrence des trois-quarts de leur valeur, intéressant les propriétés en nature de bois et forêts (CGI, art. 793, 2-2°), les sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CGI, art. 793, 3), les biens agricoles donnés à bail à long terme (CGI, art. 793, 2-3°), les parts de groupements fonciers agricoles (CGI, art. 793, 1-4°), les parts de groupements fonciers ruraux (CGI, art. 848 bis ; CGI, art. 793, 1-3° et 4°), ainsi que les propriétés non bâties qui ne sont pas en nature de bois et forêts et qui sont situées dans des espaces naturels protégés en raison de la faune et de la flore qui s'y trouvent (CGI, art. 793, 2-7°).

20

En vue de favoriser la conservation du patrimoine historique et artistique national, le CGI prévoit également, sous certaines conditions, des exonérations en faveur des transmissions à titre gratuit d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques (CGI, art. 795 A), ainsi qu'en

faveur des transmissions d'œuvres d'art, livres et objets de collection (CGI, art. 1131).

30

Par ailleurs, le législateur a prévu, sous conditions, une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit en faveur de certaines transmissions de biens immobiliers. Ces exonérations concernent la première mutation d'immeubles acquis neufs entre le 1^{er} juin 1993 et le 31 décembre 1994 (CGI, art. 793, 2-4°), la première mutation d'un immeuble acquis neuf entre le 1^{er} août et le 31 décembre 1995 (CGI, art. 793, 2-5°), la première mutation de logements anciens acquis entre le 1^{er} août 1995 et le 31 décembre 1996 et donnés en location (CGI, art. 793, 2-6°).

En application de l'article 1135 bis du CGI, les transmissions de biens immobiliers situés en Corse bénéficient par ailleurs temporairement d'un régime de faveur.

L'article 797 du CGI exonère de droits de mutation par décès, sous certaines conditions, les immeubles non bâtis et les droits portant sur ces immeubles, indivis au sein d'une parcelle cadastrale, pour lesquels le droit de propriété du défunt n'a pas été constaté avant son décès par un acte régulièrement transcrit ou publié.

Enfin, le 8° du 2 de l'article 793 du CGI prévoit une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit des immeubles et droits immobiliers, à hauteur de 30 % de leur valeur, à raison de la première mutation suivant la reconstitution des titres de propriété y afférents, à la condition que ces titres soient constatés pour la première fois par un acte régulièrement transcrit ou publié entre le 1^{er} octobre 2014 et le 31 décembre 2027.

40

La présente section est consacrée à l'examen successif de ces exonérations, à savoir :

- les bois et forêts, les sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) ainsi que les parts de groupements forestiers (sous-section 1, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-10](#)) ;
- les biens agricoles donnés à bail à long terme (sous-section 2, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-20](#)) ;
- les parts de groupements fonciers agricoles (GFA) (sous-section 3, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-30](#)) ;
- les parts de groupements fonciers ruraux (GFR) (sous-section 4, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-40](#)) ;
- les propriétés non bâties incluses dans certains espaces naturels (sous-section 5, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-50](#)) ;
- les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques et détenus par une personne physique (sous-section 6, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-60](#)) ;
- les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques et détenus par le biais d'une société civile (sous-section 7, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-70](#)) ;
- les œuvres d'art, livres et objets de collection (sous-section 8, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-80](#)) ;
- la première transmission à titre gratuit d'une construction nouvelle acquise entre le 1^{er} juin 1993 et le 31 décembre 1994 (sous-section 9, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-90](#)) ;

- la première transmission à titre gratuit d'un immeuble acquis neuf entre le 1^{er} août et le 31 décembre 1995 (sous-section 10, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-100](#)) ;
- la première transmission à titre gratuit de logements anciens acquis entre 1^{er} août 1995 et le 31 décembre 1996 et donnés en location (sous-section 11, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-110](#)) ;
- les immeubles et biens immobiliers situés en Corse (sous-section 12, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-120](#)) ;
- les immeubles non bâtis et les droits portant sur ces immeubles, indivis au sein d'une parcelle cadastrale et dépourvus de titres de propriété (sous-section 13, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-130](#)) ;
- les immeubles et droits immobiliers, à raison de la première mutation suivant la reconstitution des titres de propriété y afférents constatés par un acte régulièrement publié entre le 1^{er} octobre 2014 et le 31 décembre 2017 (sous-section 14, [BOI-ENR-DMTG-10-20-30-140](#)).