

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-70-70-09/07/2014

Date de publication : 09/07/2014

Date de fin de publication : 02/03/2022

**ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles - Mutations  
autres que les échanges - Régimes spéciaux en faveur de l'agriculture -  
Opérations immobilières réalisées en vue de la mise en valeur des terres  
incultes**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 7 : Régimes spéciaux en faveur de l'agriculture

Section 7 : Opérations immobilières liées à la mise en valeur des terres incultes

**Sommaire :**

I. Application générale du régime de faveur de mise en valeur des terres incultes

II. Application du régime de faveur de mise en valeur des terres incultes dans les départements d'outre-mer

## **I. Application générale du régime de faveur de mise en valeur des terres incultes**

**1**

Une procédure particulière de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées est organisée au chapitre V du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime ([Code rural et de la pêche maritime](#), art. L. 125-1 et suivants).

**10**

Dans le cadre de cette procédure, les dispositions de l'[article 1025 du CGI](#) prévoient que les contrats de concession, certificats, procès-verbaux et, d'une façon générale, tous actes se rapportant au

classement ou à la concession des terres incultes ou manifestement sous-exploitées sont exonérés, sous réserve des dispositions de l'[article 1020 du CGI](#), des droits d'enregistrement.

## 20

L'[article 1020 du CGI](#) dispose que les dispositions sujettes à publicité foncière des actes visés à l'[article 1025 du CGI](#) sont soumises à une taxe départementale de publicité foncière ou un droit départemental d'enregistrement au taux réduit.

Aussi, les acquisitions de terres incultes réalisées dans le cadre des dispositions prévues au chapitre V du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime ([Code rural et de la pêche maritime, art. L. 125-1 et suivants](#)), sont soumises à la taxe de publicité foncière au taux réduit, ainsi qu'aux frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs.

Lorsqu'ils sont effectués dans le cadre d'une procédure d'expropriation, les transferts de propriété ne donnent lieu à aucune perception.

## II. Application du régime de faveur de mise en valeur des terres incultes dans les départements d'outre-mer

### 30

Les ventes résultant de l'application de l'[article L. 181-5 du Code rural et de la pêche maritime](#), de l'[article L. 181-6 du Code rural et de la pêche maritime](#), de l'[article L. 181-7 du Code rural et de la pêche maritime](#) et de l'[article L. 181-8 du Code rural et de la pêche maritime](#) relatifs à la mise en valeur agricole des terres incultes, des terres laissées à l'abandon et des terres insuffisamment exploitées de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Réunion et de la Guyane sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 0,70 % ([CGI, art. 1594 F quinquies](#)).

Il en va de même aux termes de l'[article 27 de l'ordonnance n°2013-837 du 19 septembre 2013 relative à l'adaptation du code des douanes, du code général des impôts, du livre des procédures fiscales et d'autres dispositions législatives fiscales et douanières applicables à Mayotte](#), à compter du 1er janvier 2014, pour les ventes résultant de l'application de la section 3 du chapitre II du titre VIII du livre Ier du code rural et de la pêche maritime ([Code rural et de la pêche maritime, art. L. 182-12 et suivants](#)) relative à la mise en valeur agricole des terres incultes, des terres laissées à l'abandon et des terres insuffisamment exploitées de Mayotte ([CGI, art. 1594-0 F sexes](#)).

Ces textes prévoient la possibilité pour le préfet, après avis de la commission d'aménagement foncier du département, soit de vendre après mise en demeure d'exploiter faite au propriétaire ([Code rural et de la pêche maritime, art. L. 181-5](#) s'agissant des départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Réunion et de la Guyane; [Code rural et de la pêche maritime, art. L. 182-13](#) s'agissant du département de Mayotte), soit d'exproprier, pour mise en valeur par l'État ou rétrocession pour l'exploitation, les terres incultes, laissées à l'abandon ou insuffisamment exploitées ([Code rural et de la pêche maritime, art. L. 181-8](#) s'agissant des départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Réunion et de la Guyane; [Code rural et de la pêche maritime, art. L. 182-16](#) s'agissant du département de Mayotte).

### 40

Les conditions d'application de cette procédure particulière sont déterminées à la section 2 du chapitre Ier du titre VIII du livre Ier du code rural et de la pêche maritime ([Code rural et de la pêche maritime, art. R. 181-3 et suivants](#)) pour les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Réunion et de la Guyane et à la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre Ier du code rural et de la pêche maritime ([Code rural et de la pêche maritime, art. R. 182-3 et suivants](#)) pour le département de Mayotte.

## 50

Les exemptions de droits d'enregistrement mentionnées à l'[article 1025 du CGI](#) sont applicables aux actes se rapportant au classement ou à la concession des terres incultes ou manifestement sous-exploitées situées dans les DOM ([RM Chaulet n° 2603, JO AN du 13 décembre 1993 p.4477](#)).

## 60

Enfin, l'[article 1043 A du CGI](#) prévoit que dans le département de la Guyane, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière sont réduits de moitié, sauf lorsque ces droits et taxes sont perçus au taux prévu à l'[article 1594 D du CGI](#).