



# FISCALITE DES MUTATIONS A TITRE GRATUIT Régime particulier : amendement Monichon



Texte : Philippe Dubeau (Notaire honoraire)

Mise en page : CRPF Limousin

Mise à jour : août 2014

## Historique

Au départ, seules les mutations à titre onéreux pouvaient entrer dans ce régime.

Il avait été créé par M. Sérot, parlementaire vers 1927, pour tenir compte de la longueur du cycle forestier.

Il était repris sous l'article 703 du CGI (devenu 793) qui consistait en une réduction du droit de enregistrement sous certaines conditions et la souscription de certains engagements repris en grande partie par le régime Monichon.

Cette disposition a été supprimée par la loi de finances 1999, et a donc entraîné la caducité des engagements pris par les acquéreurs.

Il reste donc le régime Monichon.

*Nota : le bénéfice de ce régime avait entraîné, pour sa garantie, la prise d'une hypothèque (dite "hypothèque légale") sur les parcelles acquises. Celle-ci - curieusement - n'est pas automatiquement radiée. Il faut la demander aux services fiscaux qui la font GRATUITEMENT. Cette hypothèque est révélée lors de la délivrance d'un "Etat hypothécaire" que demande le notaire avant toute mutation. C'est lui qui se charge de cette demande de radiation et moyennant (ou non) une faible rétribution.*

## Régime actuel

Ce régime s'applique aux DONATIONS, aux DONATIONS-PARTAGES, aux SUCCESSIONS, à l'I.S.F et, depuis la loi de finances du 29 Décembre 2013, au compte CIFA (Compte d'investissement Forestier et d'Assurance) qui est jumelé avec l'assurance "dommages". Et ce, que les bois et forêts soient détenus "PHYSIQUEMENT" ou par des PARTS dans un GROUPEMENT FORESTIER ou dans un GROUPEMENT FONCIER RURAL.

LES BOIS ET FORÊTS . OU LES PARTS DE GROUPEMENTS . PEUVENT BÉNÉFICIER DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 793 DU CGI ET N'ÊTRE IMPOSÉS QUE POUR LE QUART DE LEUR VALEUR.

La mutation doit porter sur les biens en nature de bois et forêts au moment de la mutation, ainsi que les accessoires inséparables (voies de vidange, de desserte, place de dépôt, pare-feu, étang, et voire même des maisons forestières si la forêt a une surface qualifiée d'importante. Sont exclues les parcelles nues ou incultes.

Tous les héritiers et donataires, même non-parents soit avec le défunt, soit avec le donataire, peuvent en bénéficier.  
Le barème des droits ne change pas.

## Le formalisme

I - Une partie "COMMUNE" : la production d'un certificat du Directeur Départemental des Territoires (DDT . Ex DDAF) attestant que les bois et forêts sont susceptibles de présenter une des garanties de gestion durable prévues par les article L. 124-1 à L. 124-4 et L 313-2 du Code Forestier ou sont susceptibles d'aménagements ou d'exploitation régulière (bien entendu, il y aura lieu à autant de demandes que de situations dans des départements différents).

Les pièces à joindre à la demande :

- Extrait (s) matriciel (s)
- Plan (s) cadastre (s)
- Plan de situation (carte IGN au 1/25 000ème)

II . DEUX engagements sont pris par le . ou les . bénéficiaire (s) pour lui (ce qui se conçoit bien) MAIS AUSSI POUR SES AYANTS . CAUSES (ses propres enfants ou ses propres héritiers).

Notez à ce sujet que ces derniers pourront parfaitement demander à bénéficier de ces mêmes dispositions en cas de donation et/ou de succession ultérieure .

1 - APPLIQUER pendant TRENTE ANS un document de GESTION DURABLE (PSG . CBPS ou adhésion à un RTG)

Notez que, si aucun de ces documents n'existe, l'héritier ou le donataire a un délai de TROIS ANS à compter de la mutation , pour le produire ò ET de l'APPLIQUER jusqu'à l'expiration de ce délai de trente ans.

*A l'heure où j'écris ces lignes (16 Août 2014), j'ai appris, il y a quelques jours, que la LAAF (Loi d'avenir agricole et Forestier) allait revenir en discussion au Parlement dans le courant du mois prochain. Dans un premier temps, il avait été prévu de supprimer le CBPS ò Actuellement il paraîtrait qu'il serait conservé ò mais, bien entendu, "étouffé". Attendons la suite !*

2 - SOUMETTRE ces bois et forêts à un régime d'exploitation normal (cf. le certificat DDT) pendant la même durée.

Pour les forêts situées dans un site Natura 2000, pour lequel un document d'objectif a été approuvé par l'autorité administrative (préfet), elles sont considérées comme présentant des garanties de gestion durable lorsqu'elles sont gérées conformément à un document de gestion arrêté, agréé ou approuvé, ET que leur propriétaire a conclu un contrat Natura 2000, OU adhéré à une charte Natura 2000 OU que ce document a été établi conformément aux dispositions des articles L 122 7&8 du code forestier.

## Conséquences pratiques

Le certificat de la DDT (ex DDAF) atteste simplement que les bois sont "susceptibles d'aménagement et d'exploitation régulière".

La valeur de la forêt est indiquée dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation. Elle fait l'objet ensuite d'une "Déclaration pour le Trésor", qui indique le montant de la quote-part (un quart) imposable.

Ces engagements sont repris dans ces documents.

Pour garantir le paiement du montant de droits exigibles, l'Administration prend une "hypothèque légale" sur la forêt.

## **Cas des parts de Groupements Forestiers ou de Groupement Foncier Rural**

Ces parts ont un régime fiscal identique (voir ci-dessus).

Avec TROIS PARTICULARITES :

- L'exonération ne s'applique, pour les parts acquises à titre ONEREUX, que si elles ont été détenues DEPUIS PLUS DE DEUX ANS. A contrario, celles recueillies à titre GRATUIT (succession/donation) ne sont pas assujetties à cette dernière condition.
- L'engagement d'appliquer une garantie de gestion durable est souscrit PAR LE G.F ou le G.F.R. qui doit s'engager, en outre, à REBOISER les friches et landes dans le DELAI de CINQ ANS.
- L'exonération est LIMITEE à la fraction de la valeur nette des parts correspondant aux biens DIRECTEMENT LIES à l'objet de ce groupement (bois, forêts, friches, landes, terrains pastoraux et sommes déposées sur un CIFA). Sont donc exclues : les immeubles non utilisés pour l'activité forestière, les valeurs mobilières, les encaisses en numéraire, les comptes bancaires.

Dans le cas d'un GFR, la partie "agricole" n'entre évidemment pas dans le régime.

La valeur de chaque part est déterminée comme d'habitude.

## **Cas des indivisions**

Dans le cas d'une indivision, l'utilisation par un des membres de l'indivision du certificat Monichon pour une mutation à titre gratuit implique l'accord de l'ensemble des indivisaires car c'est un acte de disposition au regard du code civil.

## **Validité du certificat - conséquences**

Le certificat doit être utilisé dans le mois suivant sa délivrance.

En matière de mutation à titre gratuit, la date de fin d'engagement est donc facile à connaître sauf s'il a été requis un autre certificat pour une autre mutation (succession ou donation) entraînant un nouvel engagement trentenaire.

## ISF

Les redevables de l'ISF peuvent bénéficier des mêmes dispositions et SOUS LES MEMES CONDITIONS que celles indiquées ci-dessus, étant précisé que :

- les biens professionnels ne rentrent pas dans ces dispositions;
- l'engagement est donc un texte à signer;
- le certificat est valable DIX ANS à compter de sa délivrance (ne pas oublier de demander un renouvellement) ;
- si un tel certificat a été délivré POUR LA MEME FORET, à l'occasion d'une mutation à titre GRATUIT (succession/donation), antérieure de MOINS DE CINQ ANS avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de composition, il suffit de joindre à la déclaration une attestation de la DDT (ex DDAF) faisant référence à ce certificat. Elle doit aussi préciser que cette forêt est soumise à un régime d'exploitation régulière.

Note pour les seuls détenteurs d'un patrimoine dont la valeur est comprise entre 1 300 300 " et 2 570 000 " : bien entendu, dans le détail que ceux-ci établissent pour leur seul usage, et aussi, pour le cas où l'Administration leur demanderait des précisions sur ce mode de calcul, il ne faut inclure que le quart de la valeur de ces mêmes biens.

*Attention : Les parts de S.E.F (Société d'Épargne Forestière) NE BENEFCIENT PAS de cette exonération.*

*Et, contrairement à ce qui se passe pour les successions et donations, l'Administration NE PREND AUCUNE GARANTIE HYPOTHECAIRE sur les bois et forêts bénéficiant du régime.*

### Validité du certificat & conséquences

Un nouveau certificat doit être produit tous les dix ans ainsi qu'un bilan de la mise en œuvre du document de gestion durable dans les conditions prévues à l'article 281 H bis du code général des impôts. A défaut, les biens correspondant ne bénéficient plus de l'exonération partielle précitée pour les années restant à courir.

### Que se passe-t-il en cas de vente ?

LE VENDEUR . OU SES HÉRITIERS . RESTENT LIÉS PAR L'ENGAGEMENT PRIS. LA VENTE EST INOPPOSABLE À L'ADMINISTRATION FISCALE.

Si donc l'acquéreur ne respecte pas les engagements pris par son vendeur, c'est ce dernier qui sera poursuivi par l'Administration, en paiement des droits exigibles plus pénalités et intérêts de retard.

Il est donc IMPÉRATIF de faire intégrer dans l'acte de vente une clause selon laquelle :

- l'acquéreur a connaissance des dispositions de l'article 793, et de ses conséquences,
- qu'il s'engage à respecter les engagements pris par son vendeur pendant le temps restant à courir,

- et qu'il s'oblige, en cas de non respect, à rembourser immédiatement et à première réquisition dudit vendeur, toutes les sommes acquittées par lui, en principal et en intérêts.

Dans la majorité des cas, l'acquéreur, connaissant le régime, respectera l'engagement de son vendeur.

Dans le cas contraire, le vendeur pourra être amené à assigner judiciairement en paiement son acquéreur

Du fait que en matière d'ISF l'Administration ne prenne pas de garantie, l'état hypothécaire demandé par le notaire chargé de la mutation ne révélera, le cas échéant, que celle(s) prise(s)

en garantie des droits éventuellement dus à la suite de succession(s) - et/ou . de donation(s).  
C'est donc au redevable . ou à ses héritiers . à l'indiquer au notaire , pour que ce dernier  
puisse inclure dans l'acte de vente, l'engagement ci-dessus.

## Que se passe-t-il en cas d'échange ?

Une circulaire (SFIAFOC 79 n°3050 du 6 novembre 1979) a admis que l'engagement et  
l'hypothèque légale soient transférés sur les parcelles reçues, soit dans le cadre d'un  
remembrement, soit dans d'un échange amiable dans le cadre de l'article 37 du code rural.  
Ces transferts ne sont possibles que si le certificat atteste que le bien reçu en échange est  
susceptible d'aménagement et d'exploitation régulière.

L'échangiste qui reçoit un tel bien doit s'engager, pour le temps restant à courir, à respecter,  
pour l'immeuble ainsi reçu, l'engagement de son co-échangiste.

Le transfert de l'hypothèque est effectué par le notaire, dans l'acte d'échange.

## Commentaires

Le régime Monichon est intéressant mais le formalisme est lourd.

Quelques représentants du monde forestiers ont essayé de le faire alléger, mais sans succès.  
On ne parlait pas encore de niches fiscales mais l'idée était en filigrane. Qu'en sera-t-il à  
l'avenir ?

Noter que le délai de trente ans se trouve . en matière de SF - mécaniquement augmenté  
chaque année, d'une année supplémentaire, compte-tenu de la périodicité de cette  
déclaration, si elle est faite bien entendu

A chacun de tirer les conclusions des propos ci-dessus et de ses conséquences, notamment  
dans un cadre strictement familial.

## Le bilan

Le bénéficiaire de l'exonération partielle prévue au 3° du 1 ou au 2° du 2 de l'article 793 du  
code général des impôts produit tous les dix ans, à compter du jour de la signature de l'acte de  
donation ou de dépôt de la déclaration de succession, un bilan de la mise en %uvre du  
document de gestion durable mentionné à l'article L. 122-3 du code forestier, répondant au  
modèle fixé par arrêté du ministre chargé de la forêt.

Dans les deux cas, le bilan comporte les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse du bénéficiaire de l'exonération ou du groupement forestier dont les  
membres bénéficient des exonérations ;
- la liste des parcelles cadastrales concernées par l'exonération, l'indication de leurs  
contenances, des numéros des sections et lieudits ;
- la liste des coupes et travaux prévus sur les dix dernières années dans le ou les documents  
de gestion durable applicables sur cette même période ;
- la liste des coupes et travaux réalisés sur la période mentionnée au point précédent.

Pour la mise en %uvre, il faut distinguer entre les bénéficiaires du régime Monichon selon :

- L'article 793 du Code Général des Impôts : Successions ou donations SEULES ;
- L'article 885 H du Code Général des Impôts : Impôt de solidarité sur la fortune SEUL
- Les deux.

Article 793 : Donations et/ou successions SEULES (donc hors Impôt de Solidarité sur la Fortune) : SEULS CEUX AYANT BÉNÉFICIÉ DE LA RÉDUCTION APRÈS LE 19 MAI 2010 auront à fournir de bilan donc 10 ans après.

Les bénéficiaires n'auront à le fournir qu'en 2020.

Les bénéficiaires disposent de six mois à compter de la date d'échéance du délai de dix ans pour adresser ce bilan à la direction départementale chargée de la forêt.

Mais le texte ne semble pas dire ce qui se passe si les bénéficiaires (donataires/héritiers) sont décédés, à l'inverse de ce qui se passe en matière de ISF (voir ci après).

Leurs propres héritiers/légataires seront-ils tenus ou non de le fournir ?, et ce :

- soit qu'ils en bénéficient eux-mêmes,
- soit qu'ils n'en bénéficient pas.

Article 885 H : Impôt de solidarité sur la fortune SEUL

Le bilan sera à fournir en 2011 pour ceux qui auront bénéficié du régime pour la première fois en 2001 ou en 1991. Par la suite en 2012 par les bénéficiaires en 1992 et 2002.

Pour ceux qui en ont bénéficié pour la première fois en 2000, le bilan était à faire en 2011 (le délai entre le 19 mai 2010 et la date de déclaration de dépôt de ISF était trop court).

Si un propriétaire forestier a bénéficié de cette disposition, et a cessé d'en bénéficier par la suite (suite à un décès ou une donation), ses héritiers n'auront pas à fournir le bilan. Motif : l'obligation de bilan s'éteint avec le décès du redevable ou la cession de la forêt de celui-ci.

Le cas où le propriétaire a bénéficié d'un certificat au titre de ISF et des mutations à titre gratuit est plus complexe.

Exemple : M. X a hérité d'une forêt en 1991. Il a demandé à bénéficier de l'article 793.

En 1995, il hérite de ses parents. Le patrimoine recueilli le fait basculer dans ISF. A ce titre, il demande donc à bénéficier de l'article 885.

Il meurt en 2000 en laissant un fils.

Il semble que ce dernier n'ait pas à faire de déclaration au titre de ISF, mais il n'est pas exonéré du bilan au titre de l'article 793....

## Exemples de calcul combinant abattements et régime Monichon

(Renvoi au barème . Voir fiche "Fiscalité des mutations à titre gratuit")

NOTE : On part de l'idée qu'il n'y a pas eu de donation antérieure.

1 - Décès d'un veuf ayant un seul enfant.

Son seul bien, une forêt valant 600.000 €.

La composition sera calculée sur le quart de sa valeur, soit 150.000 €.

Le fils bénéficiant d'un abattement de 100 000 €, les droits s'élèveront à 8 194 €.

Pour mémoire, si le régime Monichon n'avait pas été demandé, ils se seraient élevés à 122 962 €.

2 - Décès d'un veuf ayant un seul enfant.

Son seul bien, une forêt valant 1.000.000 €.

La composition sera calculée sur le quart, soit 250.000 €.

D'où il faut déduire l'abattement de 100 000 €.

Les droits seront calculés sur la différence : 150 000 €.

Soit 28 194 €.

Si cet enfant a 4 enfants, on déduit 610 € sur ce montant.

Pour mémoire, si le régime Monichon n'avait pas été demandé, ils se seraient élevés à 212 962 €.

3 - Un couple marié - ou pacsé - possède une forêt acquise en commun d'une valeur de 2 000 000 ". Ils ont deux enfants.

Monsieur décède. Les héritiers demandent le bénéfice Monichon.

L'épouse - ou la compagne -, 71 ans -, opte pour l'usufruit de sa succession, laquelle est donc la moitié de cette somme, soit 1 000 000 "., revenant :

- à l'épouse, valeur 30 % soit 300 000 " (pour elle, quel que soit le régime fiscal, pas de droits depuis la loi TEPA du 21 août 2007)
- à chacun des enfants, moitié de la différence  $700\,000\text{ "}/2 = 350\,000\text{ "}$  dont le quart imposable est de 87 500 " .

Chacun bénéficiant de l'abattement de 100 000 " , aucun droit n'est dû.

Partant du cas précédent, deux axes de réflexion :

- L'épouse exerce son "droit de cantonnement"\* et ne demande donc pas à exercer son usufruit sur cette forêt. Chaque enfant hérite donc de la moitié soit 500 000 " , imposable sur le quart 125 000 " . Les droits seront calculés sur cette somme diminuée de l'abattement de 100 000 " . Les droits s'élèveront à 3 194 " .

\* *J'ai en projet de faire une fiche sur le « cantonnement » qui est une "nouveau" en droit civil, et qui résulte de la loi du 23 Juin 2006 . Le cantonnement est une mesure . malheureusement . peu connue , mais neutre en droit fiscal : entendez par là qu'elle n'est pas taxable. Consultez son notaire ou le CRPF qui transmettra la question.*

- L'épouse, après réflexion, décide de faire une donation-partage à ses deux enfants donc sur sa moitié de communauté. Chaque part s'élève donc à 500 000 " , qui, après bénéfice de l'amendement Monichon, n'est imposable que sur 125 000 " . Les droits seront les mêmes que ci-dessus.

4 - Des grands-parents (75 ans chacun) possèdent - en communauté - une forêt qui vaut 1.000.000 " et divers autres biens de même valeur. Ils ont un fils et un petit-fils majeur, auquel ils souhaitent donner cette forêt. La réserve du fils (moitié) n'est pas entamée (et même si elle l'était, il pourrait dans l'acte de donation, renoncer à son action en réduction).

Chaque grand parent va donc donner 500.000 " , imposable pour un quart, soit 125.000 " d'où il y a lieu de déduire l'abattement spécifique de 31.865 " .

Reste  $93\,135\text{ à }20\% = 18.627-1806=16.821\text{ "}$  .

NOTA :

- Les déductions liées à l'âge . sauf ce qui va être indiqué ci-après . sont supprimées.
- Pour payer ces droits + honoraires du notaire TTC et le "divers", deux possibilités :
  - Les grands-parents donateurs les acquittent (cette "charge" n'est pas taxable).
  - Ou bien ils font, dans le cadre de la loi TEPA, des donations de sommes en argent. Si ces dons sont inférieurs à 31 865 " - par donateur -, ce qui est le cas, elles sont exonérées de droit. Ce, sous les conditions suivantes :
    - le donateur doit avoir moins de 80 ans
    - Et le donataire doit être majeur.

COMMENTAIRE : compte-tenu des limites d'âges . notamment du donateur - , MAIS UNIQUEMENT POUR CE QUI CONCERNE LES DONS D'ESPECES :

- ou bien ces mêmes donateurs limitent leurs dons au montant des frais et droits. En ayant la possibilité de faire d'autre(s) "plus tard" (ce, bien entendu, sauf si la loi est modifiée) ;
- ou bien, ils font ces mêmes dons pour leurs montants maxima (profitant ainsi "du temps qui passe").