

IMMOBILIER - Fiscalité

Monument historique exonéré de droits de mutation : gare au délai pour fournir la demande de convention !

Le 05/03/2021

L'héritier d'un monument historique ne peut se prévaloir de l'exonération de droits de succession prévue à l'article 795 A du CGI qu'à condition de présenter une demande de convention dans les six mois du décès, délai calculé de date à date.

À la suite du décès, le 7 avril 2011, de la propriétaire d'un château, son héritier entend bénéficier de l'exonération de droits de succession prévue à l'article 795 A du CGI. Refus de l'administration au motif que l'héritier a déposé tardivement la convention auprès du fisc. Les premiers juges comme ceux de la cour administrative d'appel de Paris confirment.

L'exonération de droits de mutation est soumise à la condition que l'héritier souscrive une convention à durée indéterminée indiquant notamment les conditions d'accès de l'immeuble au public. Une copie de la demande de convention (ou d'adhésion à une convention existante) doit être remise à la recette des impôts compétente dans les six mois du décès (CGI ann. III art. 281 bis). Une telle copie a été présentée en l'espèce par l'héritier le 2 novembre 2011, soit près de sept mois après le décès. Le bénéfice de l'exonération est exclu, quand bien même l'héritier pourrait se prévaloir d'une tolérance administrative concernant le dépôt de la déclaration de succession.

À noter : Les juges ont déjà estimé que le dépôt tardif de la convention était un motif d'exclusion de l'exonération.

Astrid ETIENNE

Pour en savoir plus sur cette question, voir Mémento Patrimoine n° 30575

CAA Paris 22-12-2020 n° 19PA01112

© Editions Francis Lefebvre - La Quotidienne

Article 795 A

Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 26

Sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit les biens immeubles par nature ou par destination qui sont, pour l'essentiel, classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ainsi que les biens meubles qui en constituent le complément historique ou artistique, dès lors que les héritiers, les donataires ou les légataires ont souscrit avec l'autorité administrative compétente, après avis conforme du ministre chargé du budget, une convention à durée indéterminée prévoyant le maintien dans l'immeuble des meubles exonérés et leurs conditions de présentation, les modalités d'accès du public ainsi que les conditions d'entretien des biens exonérés, conformément à des dispositions types approuvées par décret.

En cas de non-respect des règles fixées par cette convention, les biens exonérés sont soumis aux droits de mutation sur la base de leur valeur au jour où la convention n'est pas respectée ou de la

valeur déclarée lors de la donation ou du décès si cette valeur est supérieure et aux taux auxquels ils auraient été soumis lors de leurs transmission.

Les dispositions des premier et deuxième alinéas s'appliquent, dans les mêmes conditions, aux parts des sociétés civiles qui détiennent en pleine propriété et gèrent des biens mentionnés au premier alinéa et dont les revenus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Ces sociétés doivent être constituées uniquement entre personnes parentes en ligne directe ou entre frères et soeurs, leurs conjoints et, le cas échéant, les enfants de ces différentes personnes. Les parts de ces sociétés doivent rester la propriété de ces personnes ou de leurs descendants.

L'exonération de ces parts ne s'applique qu'à concurrence de la fraction de leur valeur nette qui correspond aux biens mentionnés au premier alinéa. Elle est, par ailleurs, subordonnée aux conditions suivantes :

- a) Les parts doivent être détenues depuis plus de deux ans par le donateur ou le défunt lorsque celui-ci les a souscrites ou acquises à titre onéreux ;
- b) Les parts doivent rester la propriété du donataire, héritier ou légataire pendant un délai de cinq ans à compter de la date de la transmission à titre gratuit. Lorsque cette condition n'est pas respectée, les droits sont rappelés, majorés de l'intérêt de retard visé à l'article 1727 ;
- c) Les bénéficiaires de la mutation à titre gratuit doivent prendre l'engagement d'adhérer à la convention mentionnée au premier alinéa qui aura été signée entre la société civile et l'autorité administrative compétente ;
- d) (Abrogé) ;

Les conditions d'application des troisième à septième alinéas, notamment les obligations déclaratives, sont déterminées par décret.

Conformément aux dispositions du II de l'article 120 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018, les dispositions de l'article 795 A, s'appliquent aux demandes de convention ou d'adhésion à des conventions existantes déposées à compter du 1er janvier 2019 ainsi qu'à celles déposées avant cette date qui n'ont pas fait l'objet d'une signature des ministres chargés de la culture et du budget ou d'un refus.