

Les droits de mutation des bois et forêts



Version 5 – 03.2016



■ Définition

Lors de la vente, de la succession ou de la donation d'une forêt, des droits de mutation peuvent être dus par le nouveau propriétaire. Les biens en nature de bois et forêts ainsi que les parts détenues dans un groupement forestier sont soumis à ces droits de mutation, assis sur la valeur vénale des biens transmis, au jour de la mutation.

Les droits de mutation, à titre gratuit, concernent les successions et les donations.

Les droits de mutation à titre onéreux s'appliquent aux ventes de forêts.

■ Droits de mutation à titre gratuit

Dans le cas d'une succession ou d'une donation des droits de mutation sont calculés, par le notaire, sur la valeur du bien transmis. Ces droits bénéficient de divers abattements et sont taxables de manières variées selon la valeur nette du bien et le type d'héritier (l'âge et la filiation du donateur). Plus le donateur est jeune, plus les réductions de droits sont importantes.

Les forêts (immeubles en état de bois, parts de groupements forestiers ou de GFR relatives aux biens forestiers, CIAF) peuvent bénéficier d'une réduction des droits de mutation selon « **l'amendement Monichon** » qui permet de ne retenir dans la valeur taxable que **le quart de la valeur des forêts**, si les documents suivants sont fournis :

- un **certificat** attestant que les forêts, au moment de la mutation, sont susceptibles de bénéficier d'un document de gestion durable (PSG, CBPS, RTG) délivré par la DDT (Direction Départementale du Territoire) ;
- un **engagement** de l'héritier de présenter dans un délai de 3 ans, une des garanties de gestion durable prévu par les articles L124-1 et 124-2 du Code Forestier (PSG, CBPS, RTG) et de l'appliquer pendant 30 ans. Durant la période où la forêt ne dispose pas de garantie de gestion durable, il s'engage à la soumettre à un

régime d'exploitation normale (article L130 du Code de l'Urbanisme : demande de coupes à la DDT sauf si ces

coupes correspondent aux critères des arrêtés pris, à ce titre, dans chaque département).

Pour les successions intervenues à compter du 22 mai 2010, le bénéficiaire de l'exonération doit présenter à la DDT un bilan de la mise en œuvre de son document de gestion (coupes et travaux réalisés), au 10^{ème} anniversaire de l'exonération ;

- pour les parcelles en zone Natura 2000, le propriétaire devra adhérer à une charte Natura 2000 ou signer un contrat en complément de son document de gestion durable sauf s'il est détenteur d'un PSG agréé au titre de l'article L122-7 et L128-8 du code forestier..

Si ces conditions ne sont pas respectées, des sanctions sont prévues, en proportion des surfaces objets de l'infraction par rapport aux surfaces totales concernées par l'acte.

Seules présentent une garantie de gestion durable, les forêts gérées conformément à une garantie de gestion durable, sous réserve de **la mise en œuvre effective du programme de coupes et travaux prévus** (loi du 13/10/14). Des contrôles par la DDT sont prévus.

Les parcelles nues ou incultes et les coupes rases sont par contre, exclues de « l'amendement Monichon ».

Remarque : une hypothèque légale de premier rang sur les parcelles ayant fait l'objet de la mutation, est normalement exigée par le Trésor Public pour garantir la créance éventuelle de l'Etat en cas d'infraction.

Sanctions

En cas de non respect des engagements pris, l'administration exigera le remboursement de l'exonération en proportion de la superficie concernée par l'infraction plus une amende fiscale.

En cas de vente de la forêt, si le nouvel acquéreur ne respecte pas les engagements pris, c'est l'ancien propriétaire qui est réputé responsable. Il est donc conseillé d'insérer, dans le contrat de vente, une clause stipulant que l'acquéreur s'engage à respecter les engagements pris par le vendeur au titre de cette disposition.

■ Les droits de mutation à titre onéreux

Les **ventes de forêts** sont soumises à des droits de mutation, payés par l'acheteur, qui correspondent à 5,09 % (à 5,80 %) du prix de vente soit :

- taxe départementale 3,80 % ; (de 3,8 à 4,50 %)
- taxe communale (sauf exception) : 1,2 % ;
- frais d'assiette et de recouvrement : 0,09 % (2,37 % du droit départemental) de la cotisation d'impôt à payer.

Jusqu'au 31 décembre 2010, une exonération conditionnelle des perceptions au profit du Trésor est possible si l'acquéreur s'engage, dans les 5 ans, à doter les forêts achetées d'une garantie de gestion durable.

Cette exonération varie d'un département à l'autre car elle est soumise à la délibération des conseils généraux et des conseils municipaux.

À ces taxes, on rajoute 0,1 % du prix pour le conservateur des hypothèques, ainsi que les frais notariaux (émoluments et honoraires) qui varient en

fonction de la valeur du bien (et de chaque étude pour partie d'entre eux).

Nouveau : à compter **du 1er mai 2016**, les émoluments notariés ne pourront désormais excéder **10% du montant du bien vendu**, sans toutefois être inférieurs à **90 €**. Ce qui représente une baisse sensible des frais pour l'acquisition de petites parcelles de faible valeur.

La réduction des droits de mutation dite « Sérot » a été supprimée pour les mutations à titre onéreux depuis 1999.

Lors de cessions de parts de groupements forestiers, un droit d'enregistrement fixe de 125 € doit être acquitté. Cependant, si le régime de droit commun des cessions de parts (article 726 du Code Général des Impôts) ouvre des droits inférieurs au droit fixe, ce sont les droits de mutation à titre onéreux déterminés selon le régime de droit commun qui doivent être perçus.