



# Le régime Monichon

Texte : Philippe Dubeau (Notaire honoraire)  
Mise en page : CRPF Limousin  
Mai 2011

## 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 d'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.

## Régime actuel

**LES BOIS ET FORÊTS – OU LES PARTS DE GROUPEMENT FORESTIERS – 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...voire même des maisons forestières si la forêt a une surface qualifiée d'importante. Sont exclues les parcelles nues ou incultes.

## Conditions pour les bois et forêts

Tous les héritiers et donataires, même non-parents avec le défunt, peuvent en bénéficier

Le barème des droits ne change pas

L'héritier et le donataire doit prendre l'engagement **POUR LUI ET POUR SES AYANT-CAUSE** d'appliquer un document de gestion durable (PSG, CBPS, RTG) pendant **TRENTE ANS**.

Si aucun document de gestion durable n'existe, l'héritier ou le donataire a 3 ans pour le présenter.

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 de l'article L11 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.

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

## Cas des parts de groupements forestiers

L'exonération partielle de la valeur des parts est limitée à la fraction de la valeur nette correspondant aux biens en nature de bois et forêts.

Sont donc exclues : les immeubles non utilisés pour l'activité forestière, les valeurs mobilières, les encaisses en numéraire.

Deux engagements sont pris

- par le groupement forestier
- par le porteur de parts.

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 propriétaires forestiers peuvent aussi bénéficier de ce régime en matière d'ISF.

Si le contribuable n'a jamais demandé auparavant à bénéficier des dispositions Monichon, il doit faire la demande de certificat comme ci-dessus, justifier de l'engagement de gestion durable, et de l'appliquer – lui et ses ayant-cause – pendant trente ans.

L'engagement fait l'objet d'un texte à signer.

Ce certificat est valable DIX ANS à compter de sa délivrance.

Si un tel certificat a été délivré pour la même forêt à l'occasion d'une mutation à titre gratuit antérieure, moins de CINQ ans avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, 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.

## **Validité du certificat – conséquences – Cas de l'ISF**

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.

### **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 œuvre du document de gestion durable mentionné à l'article L. 4 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 œuvre, 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 d'ISF.

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.

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 est à faire en 2011 (le délai entre le 19 mai 2010 et la date de déclaration de dépôt de l'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), ces 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 l'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 l'ISF. A ce titre, il demande donc à bénéficier de l'article 885.

Il meurt en 2000 en laissant un fils.

Il semble qu'il n'a pas à faire de déclaration au titre de l'ISF, mais il n'est pas exonéré du bilan au titre de l'article 793.

## **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...

## **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 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.

## Exemples de calcul combinant abattements et régime Monichon

1 - Décès d'un veuf ayant un seul enfant.  
Son seul bien, une forêt valant 600.000 €.  
L'imposition sera calculée sur le quart de sa valeur, soit 150.000 €.  
Le fils bénéficiant d'un abattement de 156 974 €, aucun droit n'est dû.

2 - Décès d'un veuf ayant un seul enfant.  
Son seul bien, une forêt valant 1.000.000 €  
L'imposition sera calculée sur le quart, soit 250.000 €.  
D'où il faut déduire l'abattement de 156 974 €  
Les droits seront calculés sur la différence : 93 026 €  
Qui entrent dans la tranche des 20 % : 16 827,75 €  
Si cet enfant a 4 enfants, on déduit 610 € sur ce montant.

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. L'épouse, 71 ans, opte pour l'usufruit de sa succession, laquelle est donc la moitié de cette somme, soit 1 000 000 €, mais n'entrant que pour un quart, soit 250 000 €, revenant :  
- à l'épouse, valeur 30 % des 250 000 €, soit 75 000 €. Droits 0 depuis la loi TEPA  
- à chacun des enfants, moitié de la différence  $1750.00/2=87.500$  €. Chacun bénéficie de l'abattement de 156 974 €. 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 de 250.000 €, soit 125.000 €. Aucun droit n'est dû  
Rappel : le "cantonnement" n'est pas taxable.  
- L'épouse, après réflexion, décide de faire une donation-partage à ses deux enfants. Donc sur sa moitié de communauté qui, après bénéficie de l'amendement Monichon, n'est imposable que sur 250.000 €. Comme dans la succession du père, la moitié qui revient à chaque enfant (125 000 €), aucun droit n'est dû.

4 - Des grands-parents (75 ans chacun) possèdent 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 de 31.395 €.

Reste  $93\ 605$  à 20 % =  $18.721-1779=16.942$  d'où il y a lieu de déduire 30 % pour donation en pleine propriété – entre 70 et 80 ans – 5.082 : reste 11 859. à multiplier par 2 soit 23.871 €.

Pour payer ces droits plus honoraires du notaire TTC et le "divers" pour environ 37.000 €, deux possibilités :

- Les grands-parents donateurs les acquittent (cette "charge" n'est pas taxable).
- Ou bien ils font deux dons TEPA de chacun 13.500 € en sachant :
  - \* Que sur le don TEPA, il restera à utiliser pour chaque grand parent :  $31.395 - 13.500 = 17\ 895$  €, et pour les deux 35.790 €
  - \* Qu'ils pourront faire une autre donation d'immeuble dans six ans
  - \* Mais qu'ils ne pourront faire qu'un autre don TEPA à hauteur, pour chacun de la différence ci-dessus, soit 17 895 €, et pour les deux de 35.790 €
  - \* Et qu'il est possible de mitiger : une partie prise en charge des droits et une autre partie en don TEPA...