

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-80-20-21/05/2015

Date de publication : 21/05/2015

**ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles - Mutations
autres que les échanges - Régime fiscal privilégié des acquisitions
réalisées par les personnes de droit public en raison de leur finalité**

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 8 : Régimes applicables aux opérations réalisées par les collectivités publiques ou par des organismes parapublics

Section 2 : Régime fiscal privilégié des acquisitions réalisées par les personnes de droit public en raison de leur finalité

Sommaire :

I. Expropriation pour cause d'utilité publique et opérations assimilées

A. Expropriation pour cause d'utilité publique

1. Conditions d'application de l'exonération

a. Déclaration régulière d'utilité publique

b. Les immeubles acquis doivent être compris parmi ceux auxquels s'applique l'expropriation

2. Actes susceptibles de bénéficier de l'exonération

3. Restitution de la taxe de publicité foncière

B. Opérations assimilées à des expropriations

1. Acquisitions de terrains effectuées en vertu d'un plan d'alignement

2. Établissement de servitudes prévues par la législation en vigueur sur l'électricité et le gaz

3. Opérations de résorption de l'habitat insalubre

4. Acquisitions d'immeubles situés dans les parcs nationaux

5. Terrains communaux

6. Institution de servitudes liées à l'irrigation

II. Opérations de rénovation urbaine

A. Généralités

B. Champ d'application du régime de faveur

1. Existence d'une opération de rénovation urbaine

2. Intervention d'une mutation de propriété entre les propriétaires participant ou non à l'opération et l'organisme de rénovation

- 3. Opération de résorption de l'habitat insalubre
- III. Acquisitions réalisées par un droit de préemption
 - A. Zones d'aménagements différés et périmètres provisoires
 - 1. Champ d'application de l'exonération
 - 2. Portée de l'exonération
 - B. Droit de préemption urbain (DPU)
 - C. Zones de préemption en vue de la réalisation d'espaces verts
- IV. Cessions aux collectivités publiques de terrains classés
- V. Biens sinistrés
- VI. Transmissions de biens entre organismes poursuivant une œuvre d'intérêt public et établissements d'utilité publique
 - A. Champ d'application du régime de faveur
 - B. Conditions d'application du régime de faveur
 - C. Cas particulier : transmission effectuées au profit d'associations déclarées affiliées à un organisme reconnu d'utilité publique
 - D. Tarif du régime de faveur
- VII. Acquisitions et transferts réalisés dans le cadre des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

I. Expropriation pour cause d'utilité publique et opérations assimilées

A. Expropriation pour cause d'utilité publique

1

Sous certaines conditions, les expropriations d'immeubles pour cause d'utilité publique sont exonérées de la taxe de publicité foncière ([Code général des impôts \(CGI\), art. 1045](#)).

1. Conditions d'application de l'exonération

10

L'application de l'exonération est subordonnée à la réunion de deux conditions :

- l'expropriation doit être précédée d'un acte régulier reconnaissant l'utilité publique de l'opération ;
- les immeubles acquis doivent être compris parmi ceux auxquels s'applique l'expropriation.

a. Déclaration régulière d'utilité publique

20

L'utilité publique est déclarée, selon le cas, soit par décret en Conseil d'État, soit par arrêté ministériel, soit par arrêté préfectoral. Mais un acte portant simplement l'autorisation d'acquérir donnée par l'État à un département, une commune, un établissement public, etc., ne saurait suppléer à la déclaration d'utilité publique.

b. Les immeubles acquis doivent être compris parmi ceux auxquels s'applique l'expropriation

30

Les immeubles expropriés doivent être désignés soit dans l'arrêté de cessibilité soit dans la déclaration d'utilité publique. Un simple certificat de l'autorité de tutelle ne suffit pas, en principe.

40

Toutefois, le propriétaire exproprié d'une portion seulement d'immeuble est autorisé, sous certaines conditions, à en demander l'emprise totale. L'exonération de taxe de publicité foncière s'applique à cette opération.

2. Actes susceptibles de bénéficier de l'exonération

50

D'une manière générale, la dispense s'applique à tous les actes dressés dans le cadre de la procédure d'expropriation : actes administratifs, actes de procédure, actes constatant le transfert de propriété.

60

Elle profite également :

- aux actes constatant l'acquisition d'immeubles en emploi soit de biens de mineurs, d'absents ou d'incapables, soit d'immeubles dotaux. Elle doit être refusée si le emploi n'est prescrit ni par une convention antérieure, ni par la loi, ni par l'autorité judiciaire ou administrative ;
- à la rétrocession aux propriétaires expropriés des immeubles qui n'ont pas reçu la destination prévue par la déclaration d'utilité publique, à la condition que ces immeubles n'aient pas été acquis sur la réquisition du propriétaire (cf. **I-A-1-b § 40**)
- aux ventes d'immeubles expropriés réalisées dans les conditions suivantes :
 - la cession doit porter sur des immeubles préalablement expropriés soit en vue de la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation avec leurs installations annexes ou de la création de lotissements destinés à l'habitation ou à l'industrie, soit en vue de la réalisation progressive et suivant des plans d'ensemble des zones

affectées à l'habitation ou à l'industrie par des projets d'aménagement approuvés. La cession peut être consentie de gré à gré ou par voie d'adjudication publique ;

- les actes de vente doivent contenir une mention de référence à l'[article 41 de l'ordonnance n°58-997 du 23 octobre 1958](#) et porter toutes les indications nécessaires pour permettre aux agents de s'assurer que la condition visée ci-dessus est remplie ;
- les actes de cession doivent être accompagnés de cahiers des charges comprenant les clauses types prévues [aux annexes 1 à 5 au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique](#).

70

Il est précisé que la cession amiable intervenant postérieurement à l'arrêté de cessibilité bénéficie de l'exonération. Quant à l'acquisition réalisée par voie d'adjudication au cours de la procédure d'expropriation, elle est également exonérée de droit de mutation et de taxe de publicité foncière ([BOI-ENR-DMTOI-10-10-30-20](#)).

80

Mais, sauf dans les cas de ventes d'immeubles expropriés réalisées dans les conditions exposées ci-dessus, l'exonération n'est susceptible d'être invoquée qu'à l'égard des mutations effectuées au profit de la collectivité expropriante. Elle ne saurait, par suite, bénéficier à l'acquisition par une société de construction, à un particulier, d'un terrain destiné à être cédé gratuitement à une commune pour l'établissement d'une rue.

3. Restitution de la taxe de publicité foncière

90

La taxe de publicité foncière perçue sur les acquisitions amiables faites antérieurement à la déclaration d'utilité publique peut être restituée ([CGI, art. 1962](#)).

Toutefois, la restitution ne peut s'appliquer qu'à la portion des immeubles qui a été reconnue nécessaire à l'exécution des travaux déclarés d'utilité publique.

Elle est subordonnée à la condition qu'il soit justifié que les immeubles acquis sont visés par la déclaration d'utilité publique ou par l'arrêté de cessibilité.

Cette justification doit être fournie dans les délais fixés par l'[article R*.196-1 du livre des procédure fiscale \(LPF\)](#).

B. Opérations assimilées à des expropriations

1. Acquisitions de terrains effectuées en vertu d'un plan d'alignement

100

L'exonération de taxe de publicité foncière prévue au 1° du II de l'[article 1045 du CGI](#) profite, sans distinction, à tous les actes et contrats relatifs aux acquisitions réalisées dans l'intérêt de la voirie vicinale, rurale ou urbaine, en exécution de plans d'alignement régulièrement approuvés ; elle s'applique aussi bien aux contrats d'acquisition eux-mêmes qu'aux actes qui en sont les préliminaires.

Toutefois, le bénéfice de l'exonération ne saurait être étendu aux cas où les particuliers sont autorisés, en vertu d'arrêtés d'alignement, à s'avancer sur la voie publique, en acquérant par préemption le sol situé au droit de leur propriété.

Le 2° du II de l'article 1045 du CGI vise l'expropriation par les villes, par voie d'alignement, non seulement des terrains nécessaires à l'établissement des voies publiques, mais encore des excédents impropres à recevoir des constructions salubres. L'acquisition de ces excédents par les villes bénéficie de l'exonération de taxe de publicité foncière. Mais celle-ci ne s'applique pas à leur revente consentie à des tiers par les collectivités locales.

2. Établissement de servitudes prévues par la législation en vigueur sur l'électricité et le gaz

110

Tous les actes concernant l'établissement de servitudes prévues par la législation en vigueur sur l'électricité et le gaz sont exonérés de taxe de publicité foncière ([CGI, art. 1045, II-3°](#)).

3. Opérations de résorption de l'habitat insalubre

120

La [loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre](#) institue à cette fin une procédure d'expropriation. Cette procédure, si elle comporte des dispositions spéciales qui tendent à rendre plus simple et plus rapide la prise de possession des biens, renvoie au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour le surplus, notamment en ce qui concerne la poursuite de la procédure après la prise de possession, le calcul de l'indemnité d'expropriation et le relogement des expropriés.

C'est pourquoi ces opérations, réalisées en large partie en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, peuvent bénéficier des dispositions de l'[article 1045 du CGI](#) et de l'[article 1962 du CGI](#).

4. Acquisitions d'immeubles situés dans les parcs nationaux

130

Les acquisitions et échanges d'immeubles situés dans les cœurs d'un parc national faits par l'établissement public de ce parc sont exonérés des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière ([CGI, art. 1045 bis](#)).

5. Terrains communaux

140

Tous les actes établis en vertu des dispositions du chapitre unique du titre II du livre IV de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales relatif au régime de certains biens immobiliers soumis à un droit de jouissance exclusif, qu'ils soient notariés ou passés en la forme administrative, sont exonérés des droits d'enregistrement ainsi que de la taxe de publicité foncière ([CGI, art. 1046](#)).

6. Institution de servitudes liées à l'irrigation

150

Il résulte des dispositions de l'[article 1021 du CGI](#) et de l'[article 1022 du CGI](#) que sont exonérés des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière :

- les décisions, rapports, extraits, copies, grosses ou expéditions relatifs aux actes de procédure auxquels donne lieu l'application des [articles L. 152-7 à L. 152-10 du code rural et de la pêche maritime](#) et [L. 152-13 du code rural et de la pêche maritime](#) en matière de servitude de passage des engins mécaniques et de dépôt pour l'entretien des canaux d'irrigation ainsi que les significations qui en sont faites s'ils portent mention expresse de l'[article 1021 du CGI](#) ;
- les décisions judiciaires statuant sur les contestations relatives aux indemnités visées à l'[article L. 152-4 du code rural et de la pêche maritime](#) auxquelles ouvre droit l'institution de la servitude de passage des conduites d'irrigation établie par l'[article L. 152-3 du code rural et de la pêche maritime](#) .

II. Opérations de rénovation urbaine

160

Lorsqu'elles ne bénéficient pas de l'exonération édictée par l'[article 1045 du CGI](#) (cf. [I-A-1 § 10 et s.](#)), les opérations de rénovation urbaine sont soumises à la taxe de publicité foncière au taux réduit non susceptible d'être modifié par les conseils généraux ([CGI, art. 1594 F quinquies, B](#)). La taxe additionnelle communale n'est pas exigible.

En revanche, l'État perçoit un prélèvement au titre de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs en sus de la taxe ou du droit perçu au profit du département ([CGI, art. 1647, V](#)).

L'opération de rénovation urbaine peut éventuellement bénéficier de l'exonération prévue au A de l'[article 1594-0 G du CGI](#) en cas d'engagement de construire pris par l'acquéreur pour les mutations réalisées à compter du 11 mars 2010.

A. Généralités

170

Les opérations de rénovation urbaine sont poursuivies :

- soit directement par les communes ;
- soit par des associations foncières urbaines (telles qu'elles sont définies à l'[article L. 322-1 du code de l'urbanisme \(C.urb\)](#) ;
- soit par des organismes publics ou privés.

B. Champ d'application du régime de faveur

180

L'application de la taxe de publicité foncière au taux réduit est subordonnée à une double condition :

- existence d'une opération de rénovation urbaine ;
- intervention d'une mutation de propriété entre les propriétaires participant ou non à l'opération et l'organisme de rénovation.

1. Existence d'une opération de rénovation urbaine

190

Les opérations de rénovation urbaine comprennent :

- l'acquisition soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, de l'ensemble des bâtiments et des terrains compris dans le périmètre à rénover ;
- les démolitions et la mise en état du sol. Toutefois, un ou deux bâtiments peuvent subsister après avoir fait l'objet de travaux de remise en état ou de modernisation ayant pour conséquence la transformation de leurs conditions d'habitabilité ;
- la cession des terrains aux constructeurs et à la commune ;
- la réinstallation temporaire ou définitive des occupants (éventuellement en dehors du périmètre considéré).

Les tâches ainsi définies sont confiées à un organisme unique choisi par la commune, aux termes d'une convention qui doit être approuvée par le préfet.

Par cette convention, l'organisme peut, en outre, être chargé de réaliser tout ou partie du programme d'équipement collectif ainsi que les programmes de construction.

Aucune restriction n'est apportée par les textes à la forme des organismes chargés des opérations de rénovation ; si l'exécution de ces opérations entre dans la mission normale des sociétés d'économie mixte, il peut aussi être fait appel soit à des sociétés privées, à condition qu'elles présentent les garanties précisées par l'article 1er du décret n° 59-730 du 15 juin 1959 soit, dans certains cas, à des offices publics d'aménagement et de construction ou à des offices publics d'habitations à loyer modéré.

L'organisme de rénovation urbaine doit obligatoirement offrir aux propriétaires, locataires et occupants de participer à l'opération.

L'offre de participation, faite par l'organisme au propriétaire intéressé lui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Faute de réponse dans un délai de trois mois à dater de cette notification, il est réputé l'avoir refusée ; dans cette hypothèse, comme dans celle où il a manifesté expressément son refus, l'expropriation est poursuivie contre lui, après la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral.

En cas d'acceptation de l'offre, le propriétaire bénéficie, en contrepartie de la cession de son bien, d'une créance représentée par un titre nominatif. Le montant de la créance, initialement fixé comme en matière d'expropriation, est réévalué au terme de l'opération pour tenir compte des fluctuations du coût de la construction.

La créance est éteinte par la remise au propriétaire et à son choix, à concurrence du montant de ladite créance :

- soit d'un droit de propriété sur des immeubles de même nature construits dans le périmètre de l'opération par l'organisme de rénovation ou par tout constructeur agissant dans le cadre d'une convention passée avec l'organisme ;
- soit d'actions ou de parts d'une société de construction existante ou à constituer à la demande des propriétaires intéressés ;
- soit, si l'opération le permet, d'un terrain sur lequel le propriétaire intéressé, seul ou groupé avec d'autres propriétaires de l'îlot, construira, dans les délais et conditions qui lui seront impartis, un ou des immeubles prévus au programme de construction.

Par ailleurs, les titulaires d'un droit au bail commercial peuvent, lorsque l'organisme de rénovation ne leur fait pas l'offre d'un local de remplacement dans l'agglomération, demander l'attribution d'une créance ; ils ont alors les mêmes droits que les propriétaires d'immeubles et cette créance est éteinte dans des conditions identiques.

Le commerçant, propriétaire des murs dans lesquels il exploite, dispose à la fois des droits des propriétaires et des droits des titulaires d'un bail commercial. Il peut demander l'attribution d'une créance correspondant aux uns et aux autres de ces droits ou à leur ensemble.

Enfin, les occupants de logements à démolir qui désirent devenir propriétaires du local de relogement ont un droit de priorité pour accéder à la propriété dans les immeubles en copropriété qui seront construits.

2. Intervention d'une mutation de propriété entre les propriétaires participant ou non à l'opération et l'organisme de rénovation

200

Il a été admis que le régime de faveur s'applique aux mutations intervenant entre les propriétaires qui ne participent pas à l'opération et l'organisme de rénovation. En outre, cet organisme peut ne pas avoir la qualité de société concessionnaire.

210

Aux termes du B de l'[article 1594 F quinquies du CGI](#), les mutations de propriété faites entre les propriétaires participant aux opérations de rénovation urbaine et l'organisme de rénovation bénéficient du taux réduit.

Toutefois en ce qui concerne la taxe ou le droit afférent aux biens remis aux anciens propriétaires en contrepartie de leur créance sur un organisme de rénovation, le bénéfice de la réduction de taux ne peut être invoqué qu'à concurrence du montant de la créance sur l'organisme de rénovation.

220

Ainsi, lorsque les exonérations prévues en faveur des opérations visées par l'[article 1042 du CGI](#) et par le I de l'[article 1045 du CGI](#) (cf. [I-A-1 § 10 et suivants](#)) ne s'appliquent pas, la taxe de publicité foncière au taux réduit est exigible dans les situations ci-après, sans qu'il y ait à rechercher si la convention entre ou non dans le champ d'application de la TVA :

- acquisition par la collectivité locale ou l'organisme de rénovation de bâtiments qui feront l'objet d'une simple remise en état ou de travaux de modernisation ;
- attribution de logements nouvellement construits aux propriétaires participant à l'opération de rénovation ;
- cessions de logements compris dans les immeubles en copropriété nouvellement construits, consenties aux anciens occupants de logements démolis, lorsque les intéressés exercent leur droit de priorité ;
- rétrocession, par l'organisme de rénovation, de l'immeuble acquis, à son ancien propriétaire dans l'hypothèse où l'opération doit être abandonnée en tout ou partie.

230

L'opération de rénovation urbaine peut éventuellement bénéficier de l'exonération prévue par le A de l'[article 1594-0 G du CGI](#) en cas d'engagement de construire pris par l'acquéreur pour les mutations réalisées à compter du 11 mars 2010.

3. Opération de résorption de l'habitat insalubre

240

La [loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre](#) institue à cette fin une procédure d'expropriation (cf. [I-B-3 § 120](#)). En fait, des acquisitions amiables sont fréquemment réalisées par les collectivités locales ou les organismes qu'elles chargent d'acquérir les immeubles, reloger la population et démolir les logements pour revendre ensuite les terrains à des constructeurs ou réaliser eux-mêmes les programmes de relogement.

Ces acquisitions amiables sont exonérées de toute perception au profit du Trésor en vertu des dispositions de l'[article 1042 du CGI](#), si elles sont réalisées par les collectivités locales ou leurs établissements publics ([BOI-ENR-DMTOI-10-80-10](#)).

Les acquisitions faites par d'autres organismes chargés par conventions conclues avec les collectivités locales de réaliser tout ou partie des opérations de résorption de l'habitat insalubre, de même que les rétrocessions à ces mêmes organismes opérées par les collectivités expropriantes, sont effectuées soit selon la procédure prévue pour les opérations de rénovation urbaine, soit suivant une procédure très voisine.

Or, les opérations de rénovation urbaine bénéficient du régime fiscal exposé ci-avant prévu au B de l'[article 1594 F quinquies du CGI](#) et il a été admis que ce texte pouvait également bénéficier aux mutations de propriété consenties au profit d'un organisme de rénovation non concessionnaire par des propriétaires ne participant pas aux opérations de rénovation, ainsi qu'aux cessions à l'organisme de rénovation d'immeuble acquis par la collectivité locale. Le même régime fiscal s'applique aux opérations de résorption de l'habitat insalubre.

III. Acquisitions réalisées par un droit de préemption

250

Les opérations visées au B de l'[article 1594-0 G du CGI](#) sont exonérées de taxe de publicité foncière.

A. Zones d'aménagements différés et périmètres provisoires

260

L'immunité fiscale prévue au B de l'[article 1594-0 G du CGI](#) s'applique aux acquisitions de biens soumis au droit de préemption institué dans les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires, effectuées dans les conditions prévues aux [articles L. 212-2 et L. 212-3 du C.urb](#) et aux [articles L. 213-1 à L. 213-5 du C.urb](#).

1. Champ d'application de l'exonération

270

Des zones d'aménagement différé peuvent être créées par décision motivée du représentant de l'État dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'[article L. 211-2 du C.urb](#).

Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou dans une zone d'aménagement différé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires ([C.urb, art. L. 212-1](#)).

Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone sous réserve de ce qui est dit à l'[article L. 212-2-1 du C.urb](#), est ouvert soit à une collectivité publique, à un établissement public y ayant vocation, soit à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au 2^e alinéa de l'[article L. 300-4 du C.urb](#) et bénéficiant d'une concession ou d'une convention publique d'aménagement.

L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption ([C. urb, art. L. 212-2](#)).

Lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de zone d'aménagement différé par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou qu'il lui demande son avis sur un tel projet, le représentant de l'État dans le département peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone.

À compter de la publication de cet arrêté et jusqu'à la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert à l'État dans le périmètre provisoire. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

L'arrêté délimitant le périmètre provisoire peut désigner un autre titulaire du droit de préemption.

Si l'acte créant la zone d'aménagement différé n'est pas publié à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc.

Par dérogation à l'article L. 212-2 du C.urb, la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé se substitue à celle de l'acte créant la zone d'aménagement différé pour le calcul du délai de quatorze ans pendant lequel le droit de préemption peut être exercé ([C.urb, art. L. 212-2-1](#)).

Lors de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, les biens immobiliers acquis par décision de préemption qui n'auront pas été utilisés à l'une des fins définies à l'[article L. 210-1 du C.urb](#) seront, s'ils sont compris dans le périmètre définitif, cédés au titulaire du droit de préemption et, s'ils ne sont pas compris dans ce périmètre, rétrocédés à leurs anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel dans le délai d'un an à compter de la publication de l'acte créant la zone. Dans ce dernier cas, les dispositions des troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'[article L. 213-11 du C.urb](#) sont applicables.

Les dispositions relatives à la rétrocession des biens prévues à l'alinéa précédent sont également applicables lorsque l'arrêté délimitant le périmètre provisoire devient caduc dans les conditions prévues à l'article L. 212-2-1 du C.urb ([C. urb, art. L. 212-2-2](#)).

Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant une zone d'aménagement différé ou délimitant son périmètre provisoire, d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition. À défaut d'accord amiable, le prix est fixé

comme en matière d'expropriation ([C.urb, art. L. 212-3](#)).

2. Portée de l'exonération

280

L'exonération de taxe de publicité foncière s'applique aux mutations suivantes :

- aux acquisitions effectuées par l'État, les collectivités locales, les établissements publics et les sociétés d'économie mixte dans le cadre des procédures décrites ci-dessus ;
- aux rétrocessions consenties en application de l'[article L. 213-11 du C.urb](#).

B. Droit de préemption urbain (DPU)

290

Le droit de préemption urbain est régi par les [articles L. 211-1 à L. 211-7 du C.urb](#) et les [articles L. 213-1 à L. 213-18 du C.urb](#) (CGI, art. 1594-0 G, B-f).

Sous réserve des dispositions les acquisitions de biens soumis à ce droit de préemption urbain effectuées dans les conditions prévues à l'[article L. 211-4 du C.urb](#) et à l'[article L. 211-5 du C.urb](#) et les rétrocessions consenties en application de l'[article L. 213-11 du C.urb](#), ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor (CGI, art. 1594-0 G,B-g).

C. Zones de préemption en vue de la réalisation d'espaces verts

300

Les acquisitions de biens soumis au droit de préemption institué dans les zones de préemption créées en application de l'[article L. 142-3 du C.urb](#), effectuées dans les conditions prévues à l'article L. 142-3 du C.urb et à l'[article L. 142-4 du C.urb](#) par les collectivités ou établissements publics bénéficiant du droit de préemption, directement, par substitution ou par délégation ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor (CGI, art. 1594-0 G,B-h).

Il en est de même pour les rétrocessions consenties en application de l'[article L. 142-8 du C.urb](#) (CGI, art. 1594-0 G,B-i).

IV. Cessions aux collectivités publiques de terrains classés

310

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder

gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer ([C.urb, art. L. 130-2](#)).

320

Les cessions gratuites consenties au profit des collectivités publiques donnent ouverture à la taxe de publicité foncière au taux réduit.

Ce taux ne peut être modifié par les conseils généraux.

La taxe additionnelle communale n'est pas exigible. En revanche, le prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvements et de non-valeurs est dû ([BOI-ENR-DMTOI-10-20 au I-C § 130](#)).

330

La transmission d'un terrain à bâtir soumis à la TVA en contrepartie de cette cession est susceptible de bénéficier de l'exonération de taxe édictée au A de l'[article 1594-0 G du CGI](#) ([BOI-ENR-DMTOI-10-40](#)).

V. Biens sinistrés

340

Se reporter au [BOI-ENR-DMTOI-10-130 au III-A § 80 et suivants](#).

VI. Transmissions de biens entre organismes poursuivant une œuvre d'intérêt public et établissements d'utilité publique

A. Champ d'application du régime de faveur

350

Sous le régime de la formalité unique, l'application combinée des dispositions de l'[article 1020 du CGI](#) et de l'[article 1039 du CGI](#) a pour effet de soumettre à un régime de faveur les actes soumis à publication portant transmission d'immeubles d'un organisme poursuivant une œuvre d'intérêt public à un établissement reconnu d'utilité publique.

À défaut d'actes, les mutations intervenant entre les mêmes organismes et établissements sont soumises au même régime de faveur.

B. Conditions d'application du régime de faveur

360

Le régime de faveur est subordonné à la réunion des conditions suivantes :

- il est nécessaire que les biens transmis aient appartenu à un organisme poursuivant une œuvre d'intérêt public ;
- le bénéficiaire du transfert doit être un établissement reconnu d'utilité publique. Il a toutefois été admis que le même régime s'appliquait aux transferts de biens au profit des établissements publics ;
- il faut que les biens transmis restent affectés au même objet ;
- enfin, le transfert doit intervenir dans un intérêt général ou de bonne administration.

Ces deux dernières conditions doivent être constatées par le décret en Conseil d'État ou l'arrêté préfectoral qui autorise le transfert des biens.

Dès lors qu'elles ne sont pas soumises à autorisation de l'autorité de tutelle, les acquisitions à titre onéreux poursuivies par les établissements d'utilité publique ne peuvent satisfaire aux exigences de l'[article 1039 du CGI](#) ni, par conséquent, bénéficier de ses dispositions.

Les transmissions de l'espèce sont soumises au régime fiscal des mutations à titre onéreux d'après la nature des biens qui en font l'objet.

C. Cas particulier : transmission effectuées au profit d'associations déclarées affiliées à un organisme reconnu d'utilité publique

370

Il a été admis que les associations déclarées affiliées à un organisme reconnu d'utilité publique puissent bénéficier des dispositions de l'[article 1039 du CGI](#) dès lors que les autres conditions prévues par ce texte sont remplies. Il faut donc notamment que les biens transférés sous le bénéfice du régime de faveur demeurent affectés à un objet d'intérêt public et que le décret en Conseil d'État ou l'arrêté préfectoral autorisant le transfert constate la réalisation de la double condition prévue au deuxième alinéa de l'article 1039 du CGI.

Les associations concernées doivent justifier de leur affiliation en annexant à l'acte une attestation émanant de l'organisme reconnu d'utilité publique et datant de moins d'un mois.

Il est rappelé que seules les associations déclarées ayant pour but exclusif l'assistance ou la bienfaisance peuvent bénéficier de cette mesure.

D. Tarif du régime de faveur

380

Les transmissions d'immeubles entre les organismes poursuivant une œuvre d'intérêt public et les établissements reconnus d'utilité publique ou au profit des établissements publics répondant aux conditions prévues à l'[article 1039 du CGI](#) sont assujetties à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au tarif fixe de 25 €.

VII. Acquisitions et transferts réalisés dans le cadre des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

390

Le k du B de l'[article 1594-0 G du CGI](#) exonère de droit d'enregistrement les acquisitions d'immeubles effectuées par un établissement public foncier dans le cadre des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national définies aux [articles L. 741-1](#) et [L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation](#), et dont le périmètre est défini par décret en Conseil d'État.

L'[article 795 B du CGI](#) prévoit en outre une exonération de droit de mutation à titre gratuit pour les transferts en pleine propriété de biens fonciers et immobiliers de l'État à un établissement public foncier dans le cadre de ces opérations.