



## Loi de finances pour 2026 : exonérations en faveur de certains biens ruraux et « e-enregistrement » des déclarations de succession

En 14 Questions/réponses



**François FRULEUX**

Docteur en droit

Diplômé supérieur du notariat

Maître de conférences associé à l'université Paris-Dauphine

Directeur scientifique du JurisClasseur Fiscal

Membre du comité scientifique de la revue Actes pratiques et stratégie patrimoniale

Consultant auprès du Cridon Nord-Est

*En plus de réformer du régime d'exonération « Dutreil », la loi de finances pour 2026 modifie sur deux points de moindre importance les dispositions régissant les droits de mutation à titre gratuit. Elle légalise la mesure de tempérament énoncée par la doctrine administrative concernant les conditions requises pour bénéficier des nouvelles limites de l'exonération de 75 % dont bénéficient certains biens ruraux. Sans modifier l'économie générale du dispositif, elle réforme les modalités du futur « e-enregistrement » des déclarations de succession.*

**Question n°1 :** La loi de finances pour 2026 contient-elle une disposition afférente aux droits de mutation à titre gratuit qui modifie de manière rétrospective la précédente loi de finances ?

**Réponse : Oui.**

Le « III » de l'article 31 de la loi de finances pour 2026 réécrit le « G » du « I » de la loi de finances 2025-127, 14 février 2025. Cette dernière disposition fixe les modalités d'entrée en vigueur du rehaussement des limites au-delà desquelles le taux de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit dont bénéficient les transmissions de certains biens ruraux est ramené de 75 % à 50 %.



**Question n°2 : Ces limites concernent-elles un seul régime homogène d'exonération ?**

**Réponse : Non.**

Plusieurs catégories de biens ruraux sont concernées par cette exonération :

- les biens ruraux loués par bail à long terme ou cessible directement détenus par le donateur ou le défunt en qualité de personne physique (CGI, art. 793-2-3°) ;
- les parts de certains GFA et GAF répondant à certaines caractéristiques parmi lesquelles figure l'interdiction faite au groupement d'exploiter lui-même les biens ruraux qui composent son patrimoine (CGI, art. 793-1-4°) ;
- les parts de certains GFR à concurrence de la valorisation des biens ruraux qu'ils détiennent (CGI, art. 848 bis).

**Question n°3 : Le rehaussement des limites assignées à l'exonération de 75 % réalisé par la loi de finances pour 2025 est-il significatif ?**

**Réponse : Oui.**

Il est très significatif :

- la limite de droit commun applicable moyennant est doublée : elle est portée de 300 000 € à 600 000 €. Elle implique une durée de conservation de cinq ans des biens ou des titres sociaux ;
- la limite maximale est multipliée par 40 : portée de 500 000 € à 20 000 000 €. Elle est octroyée en contrepartie d'une obligation de conservation de 18 ans.

**Question n°4 : La loi de finances pour 2025 permettait-elle à toutes les transmissions réalisées à compter de l'entrée en vigueur de la loi de bénéficier de ces nouvelles limites ?**

**Réponse : Non.**

Aux termes d'une disposition énigmatique, la loi de finances pour 2025 réservait les nouvelles limites aux seules transmissions de biens ruraux faisant l'objet de **baux conclus à compter du 1er janvier 2025** détenus directement ou via un groupement. Cette restriction conduisait à continuer d'appliquer les anciennes limites aux transmissions de biens faisant l'objet de baux conclus avant cette date, ce qui réduisait considérablement la portée pratique de la mesure. La mise en œuvre de cette exigence suscitait en outre de manière prévisible de nombreuses interrogations dans sa mise en œuvre, notamment lorsqu'un même groupement détenait des biens ruraux loués pour certains aux termes de baux conclus antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et pour d'autres par des contrats conclus à compter de cette date (V. en ce sens V. F. Fruleux, Exonérations en faveur de certains biens ruraux : nouveaux montants, nouvelles incertitudes, JCP N 2025, n° 11, 1050).



**Question n°5 : Cette restriction fut-elle réellement appliquée ?**

**Réponse : Non.**

Elle fut en réalité abrogée par l'administration fiscale. Confusément aux termes d'un communiqué de presse (communiqué de presse n° 327 du cabinet de la ministre chargée des comptes publics du 1er avril 2025), d'une une réponse apportée à un parlementaire (rép. min. n° 5041 Th. CAZENAVE, JOAN 8 avril 2025, p. 2484 ; v. F. FRULEUX, Renforcement de l'exonération en faveur de la transmission de certains biens ruraux : un tempérament significatif mais confus, JCPN n° 17, 25 avril 2025, 555), puis d'une actualisation du BOFIP Impôts (BOI-ENR-DMTG-10-20-30-20 ; BOI-ENR-DMTG-10-20-30-30 actualisés le 13 août 2025 ; v. F. FRULEUX, Exonération en faveur de certains biens ruraux : les nouvelles limites s'appliquent bien à compter du 15 février 2025 sans condition inhérente à la date du bail) qui étaient rédigés dans des termes différents, l'administration fiscale énonça une mesure de tempérament qui neutralisait cette exigence inhérente à la conclusion d'un bail à compter du 1er janvier 2025. Dans son communiqué de presse et sa réponse apportée à la question parlementaire, la Ministre précisait que ce tempérament serait légalisé par une disposition contenue dans la prochaine loi de finances. Tel est l'objet du Le « III » de l'article 31 de la loi de finances pour 2026.

**Question n°6 : Cette disposition de la loi de finances pour 2026 correspond-elle au tempérament énoncé par l'administration fiscale ?**

**Réponse : Oui.**

L'article 31 III de la loi de finances pour 2026 modifie le « G » du « I » de la loi de finances 2025-127, 14 février 2025. Ainsi réécrit ce texte qui fixe l'entrée en vigueur du rehaussement des limites, énonce désormais que les nouveaux seuils s'appliquent « **aux transmissions intervenant à compter du 15 février 2015 et aux transmissions pour lesquelles le bail a été conclu à compter du 1er janvier 2025** ».

Cette rédaction correspond à la mesure de tempérament énoncée par le BOFIP Impôts (BOI-ENR-DMTG-10-20-30-20 ; BOI-ENR-DMTG-10-20-30-30 actualisés le 13 août 2025). Elle valide de manière rétroactive l'application des seuils de 600.000 € et 20.000.000 € aux donations consenties à compter du 15 février 2025 quelle que soit la date du bail et à celles réalisées dès le 1er janvier 2025 lorsque le bail a été conclu à compter de cette date, ainsi qu'aux successions ouvertes à compter de ces même dates.

**Question n°7 : la loi de finances pour 2026 contient-elle des dispositions concernant la dématérialisation de l'enregistrement en matière de transmissions à titre gratuit ?**

**Réponse : oui.**

Le « I » de l'article 126 de la loi de finances pour 2026 modifie les règles applicables au « e-enregistrement » des déclarations de succession.



**Question n°8 : Cet enregistrement dématérialisé des déclarations de succession est-il opérationnel ?**

**Réponse : Non.**

La dématérialisation devait être effective pour « la fin de l'année 2022 » (V. L. SAINT-MARTIN, Rapport Doc. AN n° 4787, V. 1, p. 337). Cette échéance fut reportée au 1er juillet 2025, puis à nouveau repoussée (Décret n° 2025-561 du 30 mai 2025). En 2026, l'enregistrement en ligne des déclarations de succession n'est toujours pas opérationnel. Les services informatiques de Bercy n'ont toujours pas finalisé la plate-forme permettant de télétransmettre de manière sécurisée les déclarations de succession.

**Question n°9 : Lorsqu'il sera opérationnel, ce e-enregistrement concernera-t-il toutes les déclarations de succession ?**

**Réponse : Non.**

La télétransmission des déclarations de succession sera réservée aux seules déclarations établies par les notaires qui joueront un rôle dans l'authentification des déclarations de succession que la loi de finances pour 2026 renforce (V infra, question n°13).

**Question n°10 : Les travaux parlementaires de la loi de finances pour 2026 mentionne-t-il un nouvel échéancier concernant la mise en place effective de cet e-enregistrement des déclarations de succession ?**

**Réponse : Oui.**

Suivant les travaux parlementaires, la plate-forme dénommée « e-enregistrement notaires » devrait être mise en application au « 2ème semestre 2026 » (V. Ph. JUVIN, Rapport Doc. AN n° 1996, t. 2, p. 510). Dans un premier temps, le e-enregistrement ne permettra l'enregistrement en ligne que des seules déclarations de succession n'engendrant le paiement d'aucun droit. Les déclarations donnant lieu au paiement de droits de succession continueront à être établies au moyen de formulaires papier.

**Question n°11 : Est-il surprenant que la loi de finances pour 2026 légifère sur cette question**

**Réponse : Oui.**

Le cadre juridique permettant l'enregistrement dématérialisé de ces déclarations a déjà été mis en place de longue date. La loi de finances pour 2022 a déjà adapté les modalités d'établissement et de transmission de la déclaration de succession à cette dématérialisation (V. F. FRULEUX, Droits de mutation à titre gratuit : nouveautés de l'année 2022, JCPN, 14 janvier 2022, n° 2, 131). Elle a inséré à cette fin dans le Code général des impôts l'article 802 bis. Ce texte précise que le notaire mandaté à cet effet télétransmettra une copie de la déclaration de succession en apposant sur cette copie une mention de certification d'identité des parties et de conformité à l'original.



**Question n°12 : La nouvelle intervention législative réalisée par la loi de finances pour 2026 est-elle fondée sur des considérations juridiques ?**

**Réponse : Non.**

Elle s'explique par des raisons purement techniques. Les services informatiques de l'administration fiscale ne parviennent pas à assurer la télétransmission automatique de la copie de la déclaration de succession comportant l'affirmation de sincérité des signataires : « l'état actuel des développements informatiques ne permet pas au notariat de télétransmettre automatiquement, pour la date d'ouverture du canal « e-enregistrement notaires » prévue en 2026 la déclaration revêtue de l'affirmation de sincérité et signée par les ayants droit prévue à l'article 802 » (Ph. JUVIN, Rapport préc. p. 520). Cette carence conduit le législateur à s'adapter à ces difficultés informatiques et à modifier les modalités du e-enregistrement en renforçant le rôle du notaire.

**Question n°13 : L'article 802 bis du CGI régissant le futur e-enregistrement des déclarations de succession est-il réécrit pour pallier les carences des services informatiques de Bercy ?**

**Réponse : Oui.**

Les services informatiques de l'administration fiscale n'étant pas en mesure en l'état d'assurer la télétransmission de la déclaration comportant l'affirmation de sincérité prévue par l'article 802 bis du Code général des impôts, ce seront la déclaration de conformité mentionnée par le notaire et sa signature électronique qui permettront de s'assurer que la déclaration de succession qui sera conservée par le notaire contient bien l'affirmation de sincérité. La déclaration télétransmise par le notaire mandaté à cet effet sera réputée conforme aux prescriptions de l'article 802 du Code général des impôts pour l'exécution de la formalité de l'enregistrement si elle comporte :

- la mention de la certification par le notaire de la conformité de son contenu à l'exemplaire qu'il conserve comportant l'affirmation de sincérité des signataires ;
- la signature du notaire mandaté. Cette dernière sera assurée par son identification lors de la transmission dématérialisée au moyen d'un service de confiance garantissant la fiabilité de l'identification de l'émetteur. L'exemplaire de la déclaration de succession conservé par le notaire pourra être transmis à l'administration fiscale sur simple demande. Un décret qui sera publié ultérieurement précisera ses modalités de conservation et de transmission à l'administration.



**Question n°14 : L'économie générale du futur e-enregistrement des déclarations de succession est-il modifié par cette disposition de la loi de finances pour 2026 ?**

**Réponse : Non.**

Les principes gouvernant le e-enregistrement de la déclaration de succession demeurent. Ils peuvent être synthétisés en quatre points :

- le notaire doit être mandaté par les signataires de la déclaration de succession pour opérer l'enregistrement en ligne de la déclaration fiscale ;
- la signature du notaire s'opèrera par voie électronique. Elle sera assurée par son identification lors de la transmission dématérialisée au moyen d'un système garantissant la fiabilité de son identification ;
- la déclaration télétransmise devra mentionner sa conformité à l'exemplaire de déclaration de succession qui sera conservé par le notaire ;
- cet exemplaire conservé par le notaire devra être transmis à première demande à l'administration fiscale.