



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droits d'enregistrement

Question écrite n° 17701

Texte de la question

M. Thierry Mariani appelle l'attention de M. le ministre du logement sur les attentes des constructeurs de maisons individuelles de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur au sujet des droits de mutation à titre onéreux. Les droits sont actuellement d'environ 7 p. 100 en France, contre 1 p. 100 en Allemagne et 2 p. 100 en Grande-Bretagne. Leur diminution, qui devait fluidifier les mutations et qui était prévue par paliers successifs, n'est pas intervenue et n'est pas de nature, selon les professionnels de ce secteur, à susciter un fort impact. En revanche, les constructeurs de maisons individuelles estiment qu'une franchise des droits sur les premiers francs d'une transaction a un effet psychologique immédiat, participe à l'aide à la mobilité professionnelle et a un caractère plus équitable. En outre, l'exonération sur les premiers francs existe déjà dans le système fiscal pour les transactions de fonds de commerce à hauteur de 150 KF. C'est la raison pour laquelle les représentants des constructeurs de maisons individuelles proposent une exonération du paiement des droits de mutation pour une part des transactions égales à 250 000 F. Il lui demande de bien vouloir lui faire savoir quelle suite précise il entend réserver à cette proposition.

Texte de la réponse

Les droits de mutation à titre onéreux portant sur des immeubles, se caractérisent par une grande complexité née de la multiplicité des régimes en vigueur et de la dispersion des taux d'imposition sur le territoire national. Il est également incontestable que les taux des droits pratiques en France sont très souvent supérieurs à ceux rencontrés à l'étranger. Depuis le transfert aux départements de ces droits au cours des années 1984-1985, cette imposition est devenue une imposition fiscale. Afin de modérer une évolution jugée préoccupante des taux départementaux des droits de mutation à titre onéreux, des mesures de plafonnement de ces taux ont été prises. Ainsi, la loi de finances pour 1991 et la loi de finances pour 1992 ont fixé un calendrier de baisse progressive des taux plafonds applicables aux immeubles d'habitation et aux garages. Le taux maximum du droit départemental, qui jusqu'alors ne pouvait excéder 10 p. 100, a été fixé à 7 p. 100 en 1991 et abaissé de 0,5 p. 100 chaque année jusqu'en 1995. Toutefois, la décade du taux plafond a été reportée d'une année pour atteindre 5 p. 100 en 1996 au lieu de 1995 lors du vote de la loi de finances pour 1993. Par ailleurs, l'article 92 de la loi de finances pour 1993 autorise les conseils généraux à instituer pour les mutations de logements et de garages un abattement sur l'assiette de l'imposition départementale ; cet abattement ne peut être inférieur à 50 000 F ni supérieur à 300 000 F. Ces mesures ont pour objectif de permettre aux collectivités locales de réduire la charge fiscale applicable aux mutations de logements et de garages selon la politique foncière qu'ils entendent poursuivre. Le Gouvernement est conscient que la baisse des taux des droits de mutation demeure un objectif destiné à améliorer la fluidité du marché du logement. Toutefois, la baisse de ces droits pose un problème pour les collectivités locales dont les recettes seraient sensiblement diminuées.

Données clés

Auteur : [M. Mariani Thierry](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17701

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 22 août 1994, page 4244

Réponse publiée le : 10 octobre 1994, page 5063