



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droits d'enregistrement

Question écrite n° 18222

Texte de la question

M. Bernard Carayon appelle l'attention de M. le ministre du budget sur l'article 666 du code général des impôts, dont la rédaction initiale remonte à la loi du 22 frimaire an VII et qui dispose que « les droits d'enregistrement... sont assis sur les valeurs ». L'administration fiscale, approuvée sur ce point par la Cour de cassation, a interprété ce texte en ce sens que la « valeur » à prendre en considération pour l'assiette des droits d'enregistrement est la valeur venale théorique du bien immobilier transféré, dans des conditions optimales de réalisation pour le vendeur, et par la voie d'extension pour le donateur. Il en résulte, dans la pratique, que l'administration dans l'enregistrement, informée par le dépôt d'un acte de mutation immobilière pratiquée en dessous du cours moyen au jour où elle est réalisée, redresse systématiquement l'évaluation du bien cédé pour l'assiette des droits à percevoir sans chercher à prouver qu'il y a eu en l'occurrence une minoration volontaire de l'estimation déclarée, et sans même insinuer qu'il y ait eu, en cas de mutation de titre onéreux, la moindre dissimulation de prix. L'administration fiscale soutient simplement alors qu'une mutation réalisée effectivement en catastrophe par un cedant ayant un urgent besoin de trésorerie, dans des conditions parfaitement sincères, ne lui est pas opposable car elle ne doit pas - elle - supporter une moins-value de rentrée fiscale du fait de la perte théorique subie par le cedant lors de la cession d'un élément de son patrimoine. Une telle disposition aboutit à percevoir un impôt sur une moins-value d'actif réalisée par un particulier et est donc fondamentalement inique. Le fait que le redevable des droits d'enregistrement soit en principe le cessionnaire ne change rien à cette situation, car les parties à la mutation sont solidaires du paiement de l'impôt vis-à-vis de l'administration fiscale. Les recours ouverts aux contribuables contre la perception d'un complément d'imposition, dans le cas évoqué, ne leur offrent au surplus aucune possibilité de contredire utilement l'estimation de l'administration fiscale. En effet, par une disposition très archaïque et exorbitante du droit commun, les réclamations en matière de droit d'enregistrement sont portées devant le tribunal de grande instance qui statue en premier et dernier ressort sans possibilité d'appel, et par ailleurs et surtout le tribunal, quand il est saisi, applique, sous le contrôle de la Cour de cassation, la doctrine administrative selon laquelle la valeur de référence à prendre en compte est la valeur venale théorique et non le montant effectif de la transaction. Il lui demande s'il n'estime pas qu'en cette période de recession économique, affectant particulièrement le marché immobilier, la perception d'un impôt sur une valeur artificiellement calculée est injustifiée.

Texte de la réponse

L'article L. 17 du livre des procédures fiscales reconnaît expressément à l'administration la possibilité de rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque ce prix ou cette évaluation est inférieur à la valeur venale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclarations. Cette valeur qui s'entend du prix normal qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel compte tenu de l'état dans lequel se trouve l'immeuble avant la mutation et des clauses de l'acte de vente constituée, en effet, l'assiette de l'impôt (CGI, art. 666). L'application de ces règles permet de prendre en compte les évolutions du marché tout en ne faisant pas supporter au budget de l'État ou à celui des collectivités territoriales au profit desquelles la taxe départementale de publicité foncière et les taxes additionnelles communales et régionales sont perçues, les effets des moins-values de recettes qui résulteraient de la stipulation d'un prix de vente inférieur à la valeur du marché. Par ailleurs, dans le cadre de la procédure contradictoire qui

institue un dialogue entre les contribuables et l'administration, ces derniers disposent de toutes les garanties souhaitables pour contester la fixation de l'assiette de l'impôt. En effet, ils ont la faculté, après réception de la notification de redressements, de présenter leurs observations ; si le litige subsiste, ils peuvent demander l'avis de la commission départementale de conciliation, instance paritaire présidée par un magistrat de l'ordre judiciaire. Si le désaccord persiste, les intéressés peuvent adresser une réclamation au directeur des services fiscaux compétent, et, en cas de rejet de celle-ci, saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner l'expertise du bien litigieux. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Carayon Bernard](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18222

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : communication

Ministère attributaire : communication

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 septembre 1994, page 4625

Réponse publiée le : 2 janvier 1995, page 70