



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droits de donation

Question écrite n° 39468

Texte de la question

M. Jean-Claude Lenoir appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur le régime fiscal applicable aux donations portant sur un bien immobilier. Pour calculer les droits dus, seule est retenue la valeur marchande du bien. Or le donataire ne reçoit pas à cette occasion de moyens supplémentaires qui lui permettraient de consacrer les sommes nécessaires à l'entretien du bien. Au contraire, il doit acquitter des droits, ce qui entraîne un prélèvement sur les moyens dont il dispose par ailleurs et diminue d'autant les capitaux qu'il pourra investir pour restaurer, améliorer ou simplement maintenir en l'état le patrimoine ainsi reçu. Il demande donc au Gouvernement si, dans ce cas précis d'une donation qui porte exclusivement sur un bien immobilier, il n'estimerait pas légitime, pour asséoir les droits, de compléter la référence au marché par des éléments plus concrets tels l'état du bien et la situation financière du donataire par exemple.

Texte de la réponse

Il résulte des dispositions de l'article 761 du code général des impôts que les immeubles sont estimés, pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, d'après leur valeur venale réelle à la date de la transmission. Cette valeur est une notion d'ordre essentiellement économique. Elle correspond, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, au prix que le jeu normal de l'offre et de la demande permettrait de retirer, à un moment donné, de la vente d'un bien déterminé, abstraction faite de la valeur de convenance qui pourrait être offerte. Pour la détermination de ce prix, il est tenu compte des différents facteurs physiques, juridiques et économiques propres à chaque immeuble. Parmi ces facteurs, l'état d'entretien et la vétusté de l'immeuble transmis sont bien entendu pris en considération pour déterminer la valeur venale du bien. En revanche, la situation financière personnelle du donataire, en tant qu'élément subjectif, ne peut être admise comme un élément de nature à minorer la base taxable aux droits de mutation à titre gratuit. Cela étant, il peut être convenu entre les parties à l'acte de donation que le donateur prenne à sa charge les frais et droits résultant de la mutation qui normalement incombent au donataire. Dans cette hypothèse, l'administration admet que ce transfert de charge ne constitue pas, pour la liquidation de l'impôt, une libéralité supplémentaire taxable. Cette solution permet donc au donataire de bénéficier d'une réduction du taux marginal d'imposition d'autant plus importante que ce taux est élevé. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Lenoir Jean-Claude](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39468

Rubrique : Successions et libéralités

Ministère interrogé : économie et finances

Ministère attributaire : économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 juin 1996, page 2931

Réponse publiée le : 23 septembre 1996, page 5058