



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Droits d'enregistrement

Question écrite n° 39841

### Texte de la question

M. Pierre Cardo appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement sur la cohérence des mesures en faveur de la construction de logements neufs. Depuis des mois, le Gouvernement a proposé un certain nombre de mesures destinées à inciter les Français à se lancer dans la construction de logements neufs et contribuer ainsi à la relance de notre économie par le bâtiment, comme le prêt à taux 0 p. 100, le déblocage des placements, les déductions fiscales possibles, etc. À en juger au succès qu'elles rencontrent, ces mesures sont généralement bien accueillies par nos concitoyens. Il est cependant inquiétant de constater aujourd'hui que nombre de nos concitoyens qui se sont lancés dans des nouvelles constructions, rencontrent subitement de graves problèmes en recevant des redressements fiscaux, souvent très importants du fait que, ayant acheté une ancienne maison et ayant bénéficié des taux de TVA et de droits de mutation réduits en application notamment de l'art. 710 du code général des impôts, ils étaient astreints à respecter un délai de 3 ans avant de pouvoir réaliser des travaux de nouvelle construction. Ainsi, certains de nos concitoyens, souvent mal informés ou confrontés à des problèmes de stabilité de l'ancienne maison et qui ont investi dans une nouvelle construction, avec les autorisations nécessaires (permis de démolir, permis de construire) avant ce délai, se voient aujourd'hui confrontés à des redressements fiscaux très importants, dont certains relèvent même de la double taxation, sans qu'ils puissent d'ailleurs bénéficier des exonérations liées, au titre de l'art. 691 du code général des impôts, ouvrant droit à des réductions fiscales sur l'achat des terrains à bâtir à condition de construire dans un délai de 4 ans, délai d'ailleurs systématiquement prorogé de 2 ans depuis 1994 et sans que l'administration fiscale tienne compte de circonstances exceptionnelles prévues par les textes, plaçant ainsi ces investisseurs dans des situations catastrophiques. Il lui demande par conséquent, dans un souci de cohérence des mesures du gouvernement en faveur de la relance, s'il ne serait pas possible de suspendre ces poursuites et de lever, du moins provisoirement, les obligations de délai pour les anciennes constructions acquises depuis moins de 3 ans si la construction intervient avant le délai de 3 ans, contribuant ainsi à compléter les mesures en faveur de la construction.

### Texte de la réponse

Cette question expose le même problème que la question écrite n° 36871 posée le 1er avril 1996 par le parlementaire pour laquelle la réponse suivante a été publiée au Journal officiel du 24 juin 1996, n° 26, pages 3389 et 3390 : « La démolition de bâtiments acquis avec le bénéfice de la taxation réduite prévue à l'article 710 du code général des impôts entraîne la déchéance du régime de faveur si elle intervient moins de trois ans après la date de l'acquisition et si elle n'est pas motivée par un cas de force majeure. L'acquéreur doit alors acquitter le complément de droits de mutation et l'imposition supplémentaire de 6 p. 100 prévue à l'article 1840 G quater du code général des impôts. Toutefois, l'acquéreur peut, à l'occasion d'un acte complémentaire, se placer rétroactivement sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, auquel cas les droits de mutation lui sont restitués sur demande, lorsque toute intention frauduleuse peut manifestement être écartée. Ainsi le changement d'option peut intervenir dans le cas, notamment, où il reste sans incidence sur la situation fiscale du cédant au regard des plus-values. Bien entendu, dès lors que le régime de la taxe sur la valeur ajoutée atteint

retroactivement la mutation consideree, l'imposition supplementaire de 6 p. 100 prevue a l'article 1840 G quater du code general des impots n'est pas reclamee. La mesure proposee conduirait donc a renoncer a la perception soit du droit de mutation au taux de droit commun applicable en cas de decheance du regime de l'article 710 deja cite, soit a la taxe sur la valeur ajoutee. Elle inciterait les personnes ayant, des l'origine, l'intention de construire a opter pour l'acquisition d'un terrain deja bati plutot qu'un terrain nu, afin d'echapper a la taxe sur la valeur ajoutee immobiliere. En outre, si la demolition de batiments d'habitation en vue d'en edifier de nouveaux peut aboutir, a terme, a une amelioration et eventuellement a une extension de l'habitat, il ne parait pas possible de poser en principe qu'une telle operation doit etre systematiquement encouragee. Pour ces motifs, il n'est pas envisage de modifier le regime applicable aux mutations portant sur des immeubles a usage d'habitation. »

## Données clés

**Auteur :** [M. Cardo Pierre](#)

**Circonscription :** - UDF

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 39841

**Rubrique :** Enregistrement et timbre

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** budget

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 10 juin 1996, page 3071

**Réponse publiée le :** 16 septembre 1996, page 4920