



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droits de mutation

Question écrite n° 6088

Texte de la question

M. Yves Marchand attire l'attention de M. le ministre du logement sur le contenu de la notion « d'appartement neuf » pouvant bénéficier d'une exonération des droits de succession. Il semble que cette mesure soit limitée aux appartements neufs au sens fiscal, soit qui n'ont fait l'objet d'aucune location depuis l'achèvement des travaux. Or les promoteurs ont tous bénéficié de la circulaire du 21 avril 1992, autorisant les sociétés civiles de construction-vente à louer les appartements non vendus et à vendre ensuite avec transfert de bail aux investisseurs qui conservaient le bénéfice de la réduction d'impôt dans le cadre Mehaignerie, et ce, pendant dix-huit mois. Ainsi en l'état actuel de la législation, les appartements neufs ayant déjà fait l'objet d'une location ne peuvent bénéficier de l'exonération des droits de succession, ce qui concerne quasiment la totalité des stocks. Il lui demande s'il compte intervenir auprès de l'administration fiscale afin qu'elle fasse preuve d'une certaine bienveillance dans la mesure où l'objectif de ce texte est de réduire le stock des logements invendus et qu'elle étende la notion d'immeuble neuf comme elle a pu le faire précédemment dans le cadre de l'instruction du 21 avril 1992.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 793 2-4* du code général des impôts, les immeubles acquis neufs ou en état futur d'achèvement entre le 1er juin 1993 et le 1er septembre 1994 bénéficient, sous certaines conditions, d'une exonération partielle de droits de mutation lors de leur première transmission à titre gratuit ou à titre onéreux. Pour l'application de ces dispositions, seuls sont considérés comme des immeubles acquis neufs ceux qui n'ont fait l'objet d'aucune utilisation depuis leur construction. Ainsi lorsque des immeubles sont donnés à bail par des promoteurs-constructeurs entre leur date d'achèvement et celle de leur première cession, cette occupation s'oppose à l'application des exonérations de droits de mutation précitées. La mesure de tempérance figurant dans l'instruction du 21 avril 1992 évoquée par l'honorable parlementaire répond à la volonté de favoriser l'investissement locatif. Elle n'est pas transposable aux acquisitions effectuées sous le bénéfice de l'article 21 de la loi de finances rectificative pour 1993 dont l'objectif est de réduire rapidement le stock des logements neufs invendus. Le premier dispositif bénéficie des réductions d'impôt sur le revenu prévues aux articles 199 decies A et 199 decies B du code général des impôts, le second, des aides fiscales prévues aux articles 793 2-4* et 1055 bis du même code, ces dernières n'étant pas, aux termes du IV de l'article 21 précité, cumulables avec les précédentes.

Données clés

Auteur : [M. Marchand Yves](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6088

Rubrique : Successions et libéralités

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 septembre 1993, page 3149

Réponse publiée le : 11 avril 1994, page 1792