



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droits de mutation

Question écrite n° 6812

Texte de la question

M. Raymond Couderc attire l'attention de M. le ministre du budget sur la situation des professionnels de l'immobilier. La loi des finances rectificatives pour 1993 a instauré une exonération des droits de succession plafonnée dans son montant et dans sa durée, en cas d'achat d'appartement neuf qu'il s'agisse de constituer une résidence principale ou une résidence principale locative. 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 tous les promoteurs ont bénéficié de la circulaire du 21 août 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 Méhaignerie, 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. Il souhaite connaître les mesures qui pourraient être envisagées afin d'étendre la notion d'immeuble neuf selon l'instruction du 21 août 1992, ceci afin de réduire le stock des logements invendus.

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 1^{er} juin 1993 et le 1^{er} 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-construc- teurs 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 décies A et 199 décies 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. Couderc Raymond](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6812

Rubrique : Successions et libéralités

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 octobre 1993, page 3504

Réponse publiée le : 24 janvier 1994, page 365