



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droits de mutation

Question écrite n° 6813

Texte de la question

M. Marcel Roques attire l'attention de M. le ministre du budget sur une préoccupation des professionnels de l'immobilier concernant l'exonération des droits de succession instaurée dans la loi de finances rectificative pour 1993 pour permettre l'écoulement des stocks d'appartements neufs. Il semble que cette exonération soit limitée aux appartements neufs au sens fiscal, c'est-à-dire qui n'ont fait l'objet d'aucune location depuis l'achèvement des travaux. Or, les promoteurs ont bénéficié de la circulaire du 21 avril 1992 autorisant les sociétés civiles de construction-vente à louer les appartements non vendus et à les vendre ensuite avec transfert de bail aux investisseurs qui conservaient le bénéfice de la réduction d'impôt de la loi Mehaignerie pendant dix-huit mois. De ce fait, les appartements neufs - ayant déjà fait l'objet d'une location dans ce cadre - ne peuvent être exonérés des droits de succession. Il apparaît que cela concerne une grande partie des stocks. Il lui demande en conséquence de bien vouloir lui préciser s'il envisage d'étendre la notion d'immeuble neuf et donc l'exonération des droits de succession aux appartements entrant dans le cadre de l'instruction du 21 avril 1992 afin de faciliter la réduction du stock de 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 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-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 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. Roques Marcel](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6813

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