



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droits d'enregistrement

Question écrite n° 2666

Texte de la question

M. Pierre Micaux attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'inadaptation de la législation fiscale en matière de réhabilitation dans le cadre d'une opération programmée de développement touristique (OPDET), s'agissant en particulier de la réutilisation du patrimoine bâti ancien dans un parc naturel. En effet, alors que l'acquisition d'un immeuble affecté à l'habitation subit des droits réduits s'il conserve cet ouvrage, il n'en est pas de même de l'acquisition de bâtiments tels que granges, remises, ateliers, etc., qui, elle, est assujettie à la taxe au taux plein, même dans le cas où les bâtiments en question sont transformés en logements. Il lui demande s'il ne conviendrait pas d'amender la législation en vigueur sur ce point afin de lever cette distorsion, évidemment décourageante pour les acquéreurs éventuels de ces bâtiments qui, abandonnés, ne peuvent que disparaître au fil du temps, faisant perdre son caractère au territoire du parc.

Texte de la réponse

Les mutations d'immeubles anciens sont soumises à la TVA lorsque l'importance des travaux à effectuer ou réalisés conduit à assimiler l'acquisition initiale à celle d'un terrain à bâtir. A cet égard, la jurisprudence, qui prend en compte les circonstances de fait propres à chacune des opérations, considère que doivent être regardées comme des opérations situées dans le champ d'application de l'article 257-7/ du code général des impôts les mutations portant sur des immeubles pour lesquels les travaux entrepris ont pour effet d'apporter une modification importante au gros oeuvre, d'accroître leur volume ou leur surface ou de réaliser des aménagements internes qui, par leur importance, équivalent à une véritable reconstruction. Cela étant, l'article 40 de la loi de finances pour 1999 place hors du champ d'application de la TVA les acquisitions de terrains réalisées à compter du 22 octobre 1998 par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à leur usage privé. Les transactions portant sur les terrains et sur les immeubles anciens répondant aux conditions mentionnées ci-dessus sont donc, désormais, soumises aux droits de mutation de 4,80 %. Cette évolution supprime la distorsion qui préexistait à raison des taux spécifiques en matière de TVA et de droits de mutation. Par ailleurs, le projet de loi de finances pour 2000 prévoit d'unifier à 4,80 % les droits de mutation exigibles sur les acquisitions d'immeubles qui n'entrent pas dans le champ d'application de la TVA.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Micaux](#)

Circonscription : Aube (1^{re} circonscription) - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2666

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 septembre 1997, page 2823

Réponse publiée le : 6 décembre 1999, page 6974