



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

actif de la succession

Question écrite n° 5671

Texte de la question

M. François Colcombet appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'évaluation de la résidence familiale, en présence de mineur sous tutelle, pour la détermination de l'assiette des successions. Actuellement l'administration fiscale utilise le même mode d'évaluation pour l'appartement d'un défunt ayant vécu seul et pour une résidence familiale abritant un mineur. Juridiquement et commercialement un appartement familial, propriété du père défunt, dont un ou plusieurs mineurs sont héritiers, ne devrait pas être déclaré à 100 % de sa valeur vénale car, au jour du décès, il n'est pas libre d'entraves à la vente : au décès, en effet, il y a, selon le code civil, interposition instantanée de deux personnages qui ont leur mot à dire : 1. La mère : à l'instant du décès - et même avant - elle est administratrice légale du ou des mineurs. Or le code civil, dans ses articles 382 et 383 relativement aux biens de l'enfant, dit en toutes lettres : « La jouissance légale est attachée à l'administration légale ». Du fait de l'enfant mineur, la mère a jouissance légale. Et la privation de cette jouissance vaudrait indemnisation ou relogement. Il doit en résulter une décote de la valeur vénale dans la déclaration de succession. 2. Le juge des tutelles : le code civil dans ses articles 389-2 et 389-6 stipule son investiture à l'instant du décès et l'obligation d'obtenir son autorisation pour aliéner. L'évaluation du bien se fait à la valeur vénale, c'est-à-dire au prix dégagé par le jeu de l'offre et de la demande : commercialement, le prix de vente de la résidence familiale, grevé d'un pareil aléa juridique, tiendra compte de la lourde et rédhitoire clause suspensive à insérer dans le compromis d'autant que l'acheteur aura à immobiliser des sommes - peut-être en vain - et un chèque pour arrêter la vente. En fait, l'appartement au décès sera-t-il seulement négociable? En tout cas, un tel appartement ne peut être évalué par comparaison brute. Deux appartements de même qualité à la même date, l'un avec clause suspensive, l'autre sans, seront-ils au même prix ? Là aussi un abattement important doit pouvoir s'appliquer. Il souhaite recueillir le sentiment du Gouvernement sur cette suggestion.

Texte de la réponse

Pour la liquidation des droits de mutation par décès, le Gouvernement a décidé de proposer, dans le cadre du projet de loi de finances pour 1999, la création d'un abattement forfaitaire et dérogatoire de 20 % sur la valeur vénale réelle de la résidence principale du défunt à la date de la transmission. Cet abattement de 20 %, applicable sur la valeur vénale libre de toute occupation de la résidence principale du défunt, serait effectué lorsque, à la date du décès, cet immeuble est occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant ou par un ou plusieurs enfants mineurs ou majeurs protégés du défunt ou de son conjoint. Cette disposition est de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. François Colcombet](#)

Circonscription : Allier (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5671

Rubrique : Donations et successions

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 novembre 1997, page 3806

Réponse publiée le : 26 octobre 1998, page 5836