



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droits d'enregistrement

Question écrite n° 85746

Texte de la question

M. Gilles Carrez appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État sur l'incertitude existant quant à la possibilité pour un contribuable de déposer une réclamation sur l'assiette des droits d'enregistrement payés pour l'achat d'un lot de copropriété suite à une réduction du prix de vente de celui-ci du fait d'une superficie réelle inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans l'acte de vente. L'article R. 196-1 c du livre des procédures fiscales fixe les conditions de dépôt d'une réclamation en matière de droits d'enregistrement. Sous réserve des cas dans lesquels sont prévus des délais spéciaux, pour toute matière fiscale autre que les impôts locaux et les taxes accessoires, les réclamations doivent être présentées au service des impôts au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la mise en recouvrement du rôle (impôts directs établis par voie de rôle) ; de la notification d'un avis de mise en recouvrement (impôts perçus par les comptables des impôts) ; du versement spontané de l'impôt contesté, lorsque ce versement n'a donné lieu, préalablement, ni à l'établissement d'un rôle ni à la notification d'un avis de mise en recouvrement ; de la réalisation de l'événement qui motive la réclamation. Par événement, conformément à la documentation administrative (documentation 13 0 2122 n° 7 du 30 avril 1996), il faut entendre tout fait ou circonstance se rapportant directement à la situation propre du contribuable auteur de la réclamation, ou aux éléments de base ou de calcul de l'imposition contestée ayant pour conséquence : soit de mettre en cause le principe de l'imposition ; soit de modifier rétroactivement l'assiette ou le calcul de cette imposition ; soit d'ouvrir droit au dégrèvement ou à la restitution de tout ou partie d'une imposition régulièrement établie ou calculée. La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété oblige à mentionner la superficie privative desdits lots dans tout avant-contrat et dans tout acte de vente. L'exigence de l'indication de la superficie est assortie d'une double sanction au bénéfice exclusif de l'acquéreur : une action en nullité de l'acte en cas d'omission de la mention exigée ; elle doit être intentée au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique de vente ; une action en réduction du prix si la superficie réelle est inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans l'acte ; elle doit être intentée dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique de vente. Dans ce dernier cas d'une réduction du prix de vente initial, il y a modification rétroactive de l'assiette et du calcul des droits d'enregistrement, qui devrait être considérée comme un événement nouveau ouvrant droit au dépôt d'une réclamation en matière de droits d'enregistrement. Il lui est demandé de confirmer que constitue un événement ouvrant droit à dépôt d'une réclamation une réduction du prix de vente d'un lot de copropriété consécutive à une constatation d'une surface vendue inférieure de plus de 5 % à celle garantie dans l'acte de vente.

Texte de la réponse

L'article 1er de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 ouvre à l'acquéreur d'un bien immobilier une action en réduction du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot lorsque la superficie privative de ce lot ou de cette partie de lot est inférieure de plus de 5 % à celle garantie dans l'acte de vente. Dès lors que cette action n'entre pas dans les cas prohibés par l'article 1961 du code général des impôts (CGI) et qu'elle est, par ailleurs, susceptible de modifier l'assiette des droits de mutation perçus sur l'acte de vente, il est confirmé qu'elle permet,

en cas de succès, le dépôt d'une demande en restitution de la fraction de ces droits afférente à la diminution de prix effectivement obtenue. Cette action en restitution doit être engagée par une réclamation formée, conformément aux dispositions de l'article R.* 196-1, al. 1, c du livre des procédures fiscales, avant le 31 décembre de la deuxième année suivant celle, selon le cas, du prononcé de la décision judiciaire fixant définitivement le prix de cession ou de la conclusion entre les parties d'un accord amiable portant réduction de prix. Cela étant, la restitution ne peut être accordée que si elle procède de la mise en oeuvre des dispositions de la loi du 18 décembre 1996 précitée et que dans la limite de la réduction de prix proportionnelle à la moindre mesure autorisée par celle-ci. Dès lors, l'administration est fondée à la refuser s'il n'est pas établi par le réclamant que l'action en réduction de prix a été effectivement engagée dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ou si la demande excède le montant des droits afférents à la réduction légale du prix. En tout état de cause, il est rappelé que les droits de mutation étant, en application des dispositions de l'article 666 du CGI, assis sur les valeurs, le succès d'une action en diminution de prix ne fait pas obstacle, dans le cadre des règles habituelles de prescription, au droit de contrôle de l'administration tant sur le prix initial que sur le prix ainsi rectifié s'ils apparaissent inférieurs à la valeur vénale réelle du bien immobilier en cause. En outre, l'administration est en droit de s'opposer à toute restitution réclamée sur le fondement d'un accord amiable qui n'apparaît pas sincère et véritable.

Données clés

Auteur : [M. Gilles Carrez](#)

Circonscription : Val-de-Marne (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85746

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : budget et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : budget et réforme de l'Etat

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 février 2006, page 1417

Réponse publiée le : 14 mars 2006, page 2761