



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

droits de mutation

Question écrite n° 83073

Texte de la question

M. Arnaud Richard attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur la différence importante qui existe entre l'achat d'un bien immobilier neuf, achevé depuis moins de 5 ans, et celui d'un bien de plus de 5 ans. En effet, dans le premier cas le prix d'achat est soumis principalement à la taxe de publicité foncière de 0,715 %, tandis que l'achat d'un bien de plus de 5 ans supporte notamment le droit départemental d'enregistrement (3,60 %) et la taxe communale (1,20 %), soit un total de près de 5 %. Pour beaucoup de jeunes couples, souvent faiblement rémunérés, le coût de l'acquisition d'un bien neuf dépasse leurs capacités de financement et d'emprunt. Ils sont alors obligés de s'orienter vers l'achat d'un bien plus ancien et donc soumis à une forte taxation. Le Président de la République ayant souhaité voir un nombre croissant de nos concitoyens accéder à la propriété de leur logement, ce qui devient d'autant plus difficile en période de crise et considérant les difficultés rencontrées par de futurs acquéreurs d'accéder à l'emprunt, il lui demande de lui indiquer s'il ne serait pas souhaitable de ramener la taxation frappant les mutations dans l'immobilier ancien au même taux que celles concernant l'immobilier neuf.

Texte de la réponse

La différence de traitement des achats immobiliers des particuliers au regard des droits de mutation à titre onéreux est justifiée par la différence opérée en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) entre les cessions d'immeubles neufs, c'est-à-dire les immeubles achevés depuis moins de cinq ans et les cessions d'immeubles anciens achevés depuis plus de cinq ans ou ayant déjà fait l'objet d'une cession à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens pendant ce délai. Ainsi, les cessions d'immeubles neufs ne sont soumises à un régime de faveur en matière de droits de mutation que parce qu'elles supportent une TVA qui, hors les cas précisément délimités d'acquisitions de logements sociaux, est liquidée au taux normal. Cette soumission à la TVA permet d'exercer le droit à déduction de la TVA payée sur les travaux et sur l'acquisition du terrain. Les cessions d'immeubles anciens ne sont pas, quant à elles, soumises à la TVA conformément aux dispositions de l'article 257-7 du code général des impôts (CGI). Par conséquent, la soumission aux droits de mutation, dont le taux de droit commun a été ramené à 5,09 % en 1999 pour réduire la charge fiscale pesant sur les acquisitions immobilières, conduit à une charge fiscale que l'on ne peut pas considérer supérieure à celle qui résulte d'une soumission à la TVA. Par ailleurs, aménager la répartition de la ressource fiscale générée par les mutations immobilières impliquerait des transferts de ressources entre l'État auquel revient le produit de la TVA et les collectivités locales auxquelles revient le produit des droits de mutation. Cela étant, les collectivités locales disposent d'ores et déjà de facultés de modulation des droits de mutation. Ainsi, les conseils généraux peuvent d'une part, réduire le taux de publicité foncière ou de droit d'enregistrement prévu à l'article 1594 D du CGI sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 1 % et, d'autre part, instituer un abattement sur l'assiette de la taxe de publicité foncière ou de droit d'enregistrement, notamment pour les acquisitions d'immeubles ou fractions d'immeubles d'habitation à la condition que l'acquéreur prennent l'engagement de ne pas les affecter à un autre usage pendant une durée minimale de trois ans à compter de la date de l'acte (art. 1594 F ter du CGI).

Données clés

Auteur : [M. Arnaud Richard](#)

Circonscription : Yvelines (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 83073

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 juillet 2010, page 7446

Réponse publiée le : 10 août 2010, page 8811