



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

droits de mutation

Question écrite n° 21797

Texte de la question

M. Jacques Alain Bénisti interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question des droits de mutation à titre onéreux (DMTO). Dans une note parue en février 2013, deux membres du Conseil d'analyse économique suggèrent la suppression progressive des DMTO et leur compensation par une réforme de la taxe foncière et une augmentation de son barème. En effet, l'acquisition d'un logement ne bénéficie pas, actuellement, d'un régime fiscal favorable. L'un des principaux obstacles à l'acquisition tient aux droits de mutation. Ces droits, qui représentent 5 % du prix d'achat d'un logement (contre 1 % à 3 % dans la grande majorité des pays européens), sont, dans le contexte des prix élevés de l'immobilier, l'impôt consommériste le plus inflationniste. À titre d'exemple, les DMTO ont permis à la mairie de Paris d'encaisser, en 2011, plus d'un milliard d'euros. Pour les acquéreurs, le montant de plus en plus élevé des DMTO représente aujourd'hui une barrière à l'accès au logement. Non seulement ils constituent une somme importante, mais ce montant doit être acquitté en une seule fois, et ne peut être intégré au crédit immobilier. En conséquence, les DMTO dégradent de plus en plus les capacités de solvabilité et de trésorerie des consommateurs qui souhaitent devenir propriétaires de leur logement. Les effets en sont plus ou moins radicaux : de l'achat d'un logement plus petit à la renonciation pure et simple à l'acquisition. Il lui demande donc quelles sont les propositions du Gouvernement pour lever les freins à l'accès au logement dont les DMTO font partie.

Texte de la réponse

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sont versés aux départements et aux communes concernés à l'occasion des ventes d'immeubles. Ces droits constituent pour ces collectivités une ressource essentielle d'environ 9 milliards d'euros chaque année, pour ce qui concerne les DMTO liés aux ventes de logements. Dans le régime de droit commun, qui s'applique uniquement aux mutations à titre onéreux d'immeubles anciens et de terrains non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, les DMTO sont perçus à un taux global de 5,09 %, qui se décompose en une taxe de publicité foncière perçue au profit du département et calculée au taux unique de 3,80 %, que les départements peuvent toutefois moduler sans que ce taux puisse être inférieur à 1,20 % ni supérieur à 3,80 %, une taxe additionnelle au taux de 1,20 % perçue au profit des communes ou des fonds départementaux de péréquation, ainsi qu'un prélèvement de 2,37 % assis sur le montant du droit départemental, effectué au profit de l'État au titre des frais d'assiette et de recouvrement. Dans le cadre du Pacte de confiance et de responsabilité entre l'Etat et les collectivités locales établi sous la présidence du Premier ministre le 16 juillet 2013, le projet de loi de finances pour 2014 envisage de permettre aux conseils généraux de relever à titre temporaire leurs taux au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 %. Par ailleurs, un régime dérogatoire est applicable aux mutations à titre onéreux d'immeubles neufs et assimilés et de terrains soumises à la taxe sur la valeur ajoutée notamment. Ce régime prévoit uniquement un taux revenant au département, se montant à 0,70 %. La proposition qui, dans un objectif de taxer la détention plutôt que la transaction, consiste à compenser une suppression progressive des DMTO par une augmentation progressive du barème de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) présente plusieurs inconvénients. Cette imposition serait due chaque année par tous les propriétaires, y compris les plus modestes. A l'inverse, les DMTO présentent l'avantage de ne cibler qu'une

seule fois les ménages au moment de l'acquisition d'un bien immobilier. Au final, la proposition formulée reviendrait à augmenter de plus de 50 % la TFPB, qui représente aujourd'hui une ressource de près de 18 milliards. La suppression des DMTO et la réforme de la TFPB doivent par ailleurs s'inscrire dans un contexte plus large de révision de la fiscalité locale. De façon plus générale, l'amélioration des capacités de solvabilité et de trésorerie des consommateurs souhaitant devenir propriétaires est l'un des axes de la politique du logement de l'État. Il convient d'abord de rappeler qu'il existe un dispositif aidé par l'État, le « prêt à taux zéro » (PTZ+), qui, sous conditions de ressources, a vocation à faciliter une première acquisition ou construction d'un logement. Le Gouvernement a souhaité recentrer ce prêt sur les ménages les plus modestes, catégorie de primo-accédants la plus touchée par la conjoncture économique. Par ailleurs, le niveau des montants d'acquisition d'un bien immobilier, qui dépend fortement des prix du foncier et des coûts de construction, conditionne les possibilités d'accès à la propriété. C'est pourquoi le Gouvernement a pris, ou s'apprête à prendre, diverses mesures de nature à stabiliser ou réduire ces coûts. Au niveau du foncier, la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement prévoit la possibilité de céder des terrains vacants de l'État et de ses établissements publics aux collectivités locales avec une décote sur la part des programmes correspondant à des logements sociaux, mais également à de l'accession sociale à la propriété. De plus, afin de lutter contre la rétention foncière et immobilière, conformément aux engagements pris par le Président de la République, le projet de loi de finances pour 2014 prévoit de modifier le régime d'imposition des plus-values immobilières en vue d'assurer une plus grande neutralité de la fiscalité. Afin de contribuer immédiatement au « choc d'offre » immobilier et de relancer le marché, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable depuis le 1er septembre 2013, et pour une durée d'un an, pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux. Ce dispositif temporaire ne porte que sur les cessions d'immeubles bâtis. Ces nouvelles dispositions sont de nature à redynamiser le marché immobilier par une plus grande neutralité dans le choix des propriétaires de céder ou non leurs biens immobiliers et par des mesures fiscales incitatives immédiates. Concernant les coûts de construction des logements, il est mis en place un moratoire de deux ans sur l'instauration de nouvelles normes techniques et il va être procédé à une évaluation globale des normes existantes en termes de rapport entre leurs coûts et leur efficacité.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Alain Bénisti](#)

Circonscription : Val-de-Marne (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21797

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 mars 2013](#), page 3201

Réponse publiée au JO le : [14 janvier 2014](#), page 472