



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

droits de mutation

Question écrite n° 45265

Texte de la question

M. Alain Leboeuf attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur la fiscalité applicable aux droits de mutation des parcelles subissant un changement de classement. En effet, il souhaite lui citer l'exemple de parcelles classées en zone AU dans le PLU d'une commune. Dans le cadre de la révision du PLU, pour répondre aux obligations faites au titre du schéma de cohérence territoriale (SCOT), la commune se voit contrainte de diminuer sa surface constructible afin de répondre aux nouvelles orientations visant à réduire la consommation des espaces agricoles. Or, en changeant de classement et en devenant par conséquent inconstructibles, ces parcelles voient leur valeur diminuer considérablement, alors que les droits de mutation versés avaient été calculés pour des parcelles constructibles. Rien n'est prévu pour rembourser aux propriétaires le montant versé à tort dans le cadre de la succession. Aussi, il lui demande de lui faire savoir ce que le Gouvernement envisage afin de mettre fin à cette iniquité.

Texte de la réponse

L'article 761 du code général des impôts prévoit que, pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit (DMTG), les immeubles sont, quelle que soit leur nature, estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission, d'après une déclaration détaillée et estimative des parties. Lorsque le transfert de propriété d'une parcelle de terrain intervient par voie de succession, c'est le décès qui constitue le fait générateur de l'impôt dû sur cette mutation. Dès lors, le tarif du droit et les règles applicables à sa liquidation sont ceux en vigueur au jour du décès. Si la valeur vénale du terrain portée dans la déclaration de succession estimative a été surévaluée, l'ayant-droit peut déposer une déclaration rectificative afin de modifier à la baisse la valeur du bien. Dans cette situation, le paragraphe n° 20 du BOI-ENR-DMTG-10-40-10-60-20130415 (§ 20) du Bulletin officiel des finances publiques-impôts (BOFIP) précise que le comptable de la direction générale des finances publiques (DGFIP) enregistre la nouvelle déclaration sans pour autant restituer les droits versés en trop initialement. La déclaration rectificative équivaut à une réclamation contentieuse soumise aux règles de droit commun et son auteur doit, s'il entend se faire rembourser une fraction des droits de succession acquittés antérieurement, établir la surévaluation de la valeur initialement déclarée. En revanche, si la valeur déclarée du terrain correspond bien à la valeur vénale réelle du bien au jour du décès, les DMTG liquidés sur cette valeur sont ceux qui étaient légalement dus lors du dépôt de la déclaration. Leur versement ne saurait donc être considéré comme ayant été effectué à tort et ne saurait non plus ouvrir droit à remboursement, et cela quand bien même la valeur du bien serait ultérieurement modifiée à la baisse à la suite de la survenance d'un événement nouveau, tel qu'un reclassement de la parcelle transmise par décès en zone non constructible. Cette solution n'est pas inéquitable dès lors que dans l'hypothèse inverse où la valeur vénale réelle d'un terrain compris dans l'actif successoral viendrait à augmenter postérieurement à la date du décès, le montant des droits de mutation à titre gratuit initialement liquidés lors du dépôt de la déclaration de succession ne serait pas davantage révisé.

Données clés

Auteur : [M. Alain Leboeuf](#)

Circonscription : Vendée (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45265

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [10 décembre 2013](#), page 12784

Réponse publiée au JO le : [1er juillet 2014](#), page 5499