



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

droits de mutation

Question écrite n° 94907

Texte de la question

M. Bernard Accoyer attire l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des finances et des comptes publics, chargé du budget sur la fiscalité applicable aux droits de mutation de parcelles subissant un changement de classement au plan local d'urbanisme. 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 la mutation. La valeur vénale du terrain est alors portée dans la déclaration de succession. Dans le cas particulier où le décès intervient en période de révision de plan local d'urbanisme, l'héritier verra ses demandes de certificats d'urbanisme refusées par la commune, dans l'attente de l'instauration du nouveau PLU. Or dans certains cas, il peut arriver que ces parcelles constructibles soient déclassées. L'héritier concerné aura alors acquitté des droits de mutation correspondant à des parcelles constructibles, déclassées quelques mois ou années après, en fonction de la durée de révision du PLU, et n'ayant pu faire valoir ses droits à construire dans l'intervalle. Il lui demande si une procédure rectificative est prévue par la loi dans ce cas de figure perçu comme injuste par les héritiers concernés.

Texte de la réponse

Il résulte des dispositions de l'article 761 du code général des impôts que les immeubles sont estimés, pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission qui constitue le fait générateur de l'impôt, soit, selon le cas, le décès ou la donation. Pour la liquidation des droits de succession, l'évaluation d'un immeuble doit donc être faite en se plaçant à la date du décès. Par suite, les événements ultérieurs, encore incertains au jour de la transmission, ne doivent pas être pris en compte pour la perception des droits concernés. Il n'est pas envisagé, pour des motifs qui tiennent au principe d'égalité devant l'impôt, de déroger à ces principes, qui sont d'application générale et qui peuvent au demeurant, selon les situations, être favorables ou défavorables aux redevables.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Accoyer](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94907

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget et comptes publics

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 8 novembre 2016

Question publiée au JO le : [12 avril 2016](#), page 3033

Réponse publiée au JO le : [7 mars 2017](#), page 1979