



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Calcul des droits de succession lors de la vente d'un bien immobilier

Question écrite n° 15847

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur la problématique posée par le calcul des droits de succession lors de la vente d'un bien immobilier par les héritiers du défunt. En effet, lorsque la commission prélevée par les agences immobilières est à la charge du vendeur, celui-ci ne perçoit pas la totalité de la somme déboursée par l'acheteur qui est amputée du montant perçu par l'agence. Or le calcul des droits de succession ignore cette disposition et considère, *de facto*, que ceux-ci correspondent à la valeur vénale du bien immobilier vendu sans prendre en compte la soustraction de la commission prélevée par l'agence immobilière. Cette situation a pour conséquence la majoration des droits de succession des héritiers à hauteur du montant de la commission perçue par l'agence. Les héritiers se retrouvent donc contraints de devoir payer des droits de succession sur une somme qu'ils n'ont pas effectivement perçue. Pour pallier ce problème, la question a déjà été posée de savoir si l'on pouvait déduire au passif la commission d'agence. Or, pour qu'une dette soit déductible au passif, elle doit être née avant le décès, donc impossible. Par conséquent, elle souhaiterait savoir s'il est possible que soit porté à l'actif de la déclaration de succession non pas le prix commission incluse mais le prix hors commission (correspondant à la valeur vénale du bien).

Texte de la réponse

En application des dispositions de l'article 761 du code général des impôts (CGI), pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit (DMTG), les biens immobiliers, quelle que soit leur nature, sont estimés à leur valeur vénale réelle à la date de la transmission d'après une déclaration détaillée et estimative des redevables. Par ailleurs, la valorisation des biens s'effectue sans distraction de charges exception faite de celles expressément mentionnées aux articles 767 et suivants du CGI. En outre, conformément aux dispositions de l'article 768 du CGI, pour la liquidation des droits de mutation par décès, seules les dettes à la charge personnelle du défunt au jour de l'ouverture de la succession peuvent en principe, et sous réserve d'exception limitativement définies par la loi, être admises en déduction de l'actif héréditaire. Tel n'est pas le cas des commissions d'agences immobilières ayant pris naissance postérieurement au décès, du fait des successibles. A cet égard, il est rappelé que suite à un décès, l'héritier ou légataire bénéficie d'une augmentation de la valeur de son patrimoine d'un montant égal à la valeur des biens transmis au jour de la succession. Il est donc nécessaire, pour tenir compte de la capacité contributive qui en résulte, que l'assiette taxable corresponde à cet accroissement sans considération de l'utilisation postérieure que l'héritier ou légataire fera des biens reçus, laquelle résulte de sa seule volonté. Il n'est donc pas envisagé de déroger à ces règles de principe.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Louwagie](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15847

Rubrique : Donations et successions

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [15 janvier 2019](#), page 280

Réponse publiée au JO le : [16 avril 2019](#), page 3586