



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Modulation des droits de mutation en fonction du quotient familial

Question écrite n° 33360

Texte de la question

Mme Yaël Braun-Pivet appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics, sur l'opportunité de moduler les droits de mutation à titre onéreux selon le quotient familial. La hausse des prix de l'immobilier pousse malheureusement nombre de familles à s'éloigner des centres-villes des grandes agglomérations. Ce phénomène est renforcé alors que pour un bien donné, le dossier d'une personne seule ou un couple sans enfant apparaît plus compétitif pour le vendeur qu'une famille. D'une part, ces familles ont davantage de difficultés à épargner pour se constituer un apport ; d'autre part le « reste à vivre » de ces ménages avec enfants, sur lequel se base les organismes de crédit, est souvent inférieur à d'autres type d'acheteurs. De nombreux mécanismes ont été mis en place afin de faciliter leur accession à la propriété mais ils ne permettent qu'imparfaitement de remédier à cette situation. Les conséquences de l'éloignement des centres-villes sont protéiformes : pour les familles avec notamment l'augmentation des frais fixes que constituent les coûts des transports, ceux de la garde des enfants, le coût des études pour les étudiants dont les familles résident loin des grandes agglomérations ; mais également pour les hyper-centres de ces villes qui se vident d'une composante indispensable du tissu social. Une manière de tempérer ce phénomène pourrait consister à agir sur les droits de mutation, qui comprennent les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière, acquittés lors de l'acquisition d'un bien immobilier. Cela suppose de penser ce type de mesure de manière à éviter toute spéculation mais l'avantage qui en résulterait pour les familles serait de nature à leur permettre de faire valoir leur dossier comparativement à ceux d'autres investisseurs. La question porte ainsi sur l'opportunité d'opérer pour les familles une réduction des droits de mutation à titre onéreux, en fonction du quotient familial. Elle souhaite connaître sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

Dans le régime de droit commun, les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) perçus sur les ventes d'immeubles anciens et de terrains non soumis à la TVA comprennent en premier lieu une taxe de publicité foncière perçue au profit du département au taux de 3,80 %. Ce taux peut être modifié annuellement par les conseils départementaux, sans que ces modifications puissent avoir pour effet de le réduire à moins de 1,20 % ou de le relever au-delà de 4,50 %. Cette faculté est largement mise en œuvre puisque seuls quatre départements ont conservé le taux de 3,80 % pour la période allant du 1er septembre 2020 au 31 mai 2021. Les conseils départementaux ont la faculté de voter des exonérations, des abattements de base ou des réductions de taux dérogatoires. Ils peuvent notamment appliquer un abattement, dans la limite de 46 000€, sur la base imposable des acquisitions d'immeubles d'habitation, à la condition que l'acquéreur prenne l'engagement de ne pas les affecter à un usage autre pendant une durée minimale de trois ans à compter de la date de l'acte d'acquisition. Les départements ont la possibilité de limiter le cas échéant le bénéfice de cet abattement aux seules mutations qui portent sur des biens situés dans les zones de revitalisation rurale. Aux droits départementaux sur les ventes d'immeubles s'ajoute une taxe additionnelle au taux de 1,20 % perçue au profit soit des communes de plus de 5 000 habitants, ainsi que de celles d'une population inférieure classées comme stations de tourisme, soit d'un fonds de péréquation départemental. Enfin, un prélèvement assis sur le montant

du droit départemental est effectué au profit de l'État au titre des frais d'assiette et de recouvrement. Les DMTO étant un impôt réel qui s'applique notamment aux immeubles, quelle que soit leur nature ou leur affectation, une modulation du taux en fonction de critères tenant à la prise en compte des ressources de l'acquéreur n'est pas envisagée. En outre, l'impact d'une baisse des DMTO sur les prix de vente, qui dépend de l'état du marché immobilier, serait très incertain, en particulier en zone tendue. Ainsi, les DMTO ne sont pas susceptibles de constituer un outil efficace de soutien à l'offre de logements pour les familles dans les grandes agglomérations.

Données clés

Auteur : [Mme Yaël Braun-Pivet](#)

Circonscription : Yvelines (5^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33360

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 octobre 2020](#), page 7382

Réponse publiée au JO le : [2 mars 2021](#), page 1867