



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Suppression des DMTO sur les achats de biens immobiliers par des particuliers

Question écrite n° 3519

Texte de la question

Mme Catherine Osson interroge M. le ministre de l'action et des comptes publics sur l'opportunité de supprimer les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sur les achats de biens immobiliers par des particuliers. Aujourd'hui, les DMTO sur l'achat d'une maison de 100m² pour un montant de 200 000 euros (soit 2 000 euros/m², prix médian du m² en France en 2017) représentent 11 620 euros, c'est-à-dire 55 % du revenu médian annuel d'un ménage (21 264 euros par an). Ainsi, pour ce ménage, déménager pour accepter une offre d'emploi proposant une hausse de 10 % de son revenu annuel (+2 164 euros/an) ne garantit une augmentation nette de pouvoir d'achat qu'au bout de 5 ans et 4 mois (à achat de bien immobilier à valeur vénale identique) ! Ainsi, cette taxe constitue un frein financier important à toute mobilité professionnelle et géographique. Elle n'est pourtant à lier ni au manque de compétences, ni au manque de qualifications, ni aux rigidités du code du travail. Mme la députée suggère que la suppression des DMTO soit compensée, pour les communes et départements, par l'octroi d'un pourcentage de recettes de TVA (fraction de 8 % environ, si l'on se fonde sur les données 2016), opération qui resterait bénéfique pour les collectivités compte-tenu de la moindre volatilité des recettes de TVA par rapport à celles des DMTO. Elle souhaite donc connaître les propositions ou études actuellement menées par le Gouvernement au sujet de la suppression des droits de mutation à titre onéreux sur les achats de biens immobiliers par des particuliers.

Texte de la réponse

Un seul régime de taxation est applicable à l'ensemble des mutations à titre onéreux d'immeubles anciens et de terrains non soumis à la TVA, quelles que soient leur nature et l'affectation de l'immeuble. Dans le régime de droit commun, les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) perçus sur ces ventes 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 %. Force est de constater que cette possibilité est largement utilisée puisque pour la période du 1er juin 2018 au 31 mai 2019, seuls quatre départements ont conservé le taux de 3,80 %. Par ailleurs, au-delà de ce pouvoir de fixation du taux, les conseils départementaux ont la faculté de voter des exonérations, des abattements de base ou des réductions de taux dérogatoires. Ils ont notamment la faculté d'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. Pour la période du 1er juin 2018 au 31 mai 2019, seuls quatre départements font usage de cette faculté. Aux droits départementaux sur les ventes d'immeubles s'ajoute une taxe additionnelle au taux de 1,20 % perçue au profit des communes de plus de 5 000 habitants, ainsi que de celles d'une population inférieure classées comme stations de tourisme, ainsi qu'un prélèvement assis sur le montant du droit départemental, effectué au profit de l'État au titre des frais d'assiette et de recouvrement. Des fonds de péréquation complètent ce dispositif. Ces droits constituent pour ces collectivités

une ressource fiscale importante (14,6 Mds€ 2017) à laquelle elles sont attachées.

Données clés

Auteur : [Mme Catherine Osson](#)

Circonscription : Nord (8^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3519

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 décembre 2017](#), page 6014

Réponse publiée au JO le : [12 mars 2019](#), page 2363