



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droits d'enregistrement

Question orale n° 1378

Texte de la question

M. Gilbert Meyer appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur un arrêt du 12 décembre 1995, aux termes duquel la Cour de cassation (com. : JCP 1996, ed. N, no 18, II, P. 671 et note J. Hugot) a estimé que le mandat détermine les conditions de rémunération de l'intermédiaire ainsi que la partie qui en a la charge. Selon le même arrêt, aucune disposition de la loi du 2 janvier 1970 ne met la charge du paiement de la commission au vendeur. En conséquence, ainsi que l'a confirmé la Cour de cassation, pour le cas où la commission est payée par les acquéreurs, elle ne constitue pas une charge augmentative du prix. En réponse à une question écrite de M. André Berthol. - no 36594, Journal officiel, questions écrites du 16 septembre 1996, p. 4928 -, monsieur le ministre a indiqué qu'une nouvelle réflexion était en cours à ce sujet. La décision de la Cour de cassation datant désormais de plus d'un an, il lui demande de lui faire savoir si la réflexion en cours, a enfin abouti. Il importe en effet que notre administration fiscale ne reste pas à l'écart d'un arrêt de la Cour de cassation.

Texte de la réponse

M. le président. M. Gilbert Meyer a présenté une question no 1378.

La parole est à M. Gilbert Meyer, pour exposer sa question.

M. Gilbert Meyer. Ma question s'adresse à M. le ministre de l'économie et des finances. Mais j'accepterai avec plaisir, monsieur le ministre délégué au budget, la réponse que vous me ferez à sa place.

Je me référerai à un arrêt de la Cour de cassation du 12 décembre 1995, par lequel la haute juridiction a rejeté le pourvoi formé par l'administration fiscale contre un jugement du tribunal de grande instance de Tours.

La Cour a ainsi confirmé que la commission payée à l'intermédiaire, en vertu d'un mandat de vente mettant cette commission à la charge de l'acquéreur, ne constituait pas une charge augmentative du prix. Malgré cet arrêt, l'administration fiscale continue d'assimiler à une charge de cette nature la commission d'agence acquittée par l'acquéreur. Elle considère donc que la commission incombe dès lors au vendeur.

Par le passé, l'administration avait indiqué à plusieurs reprises qu'elle n'entendait pas modifier sa doctrine à ce sujet, quelle que fut la convention entre le vendeur et l'intermédiaire. Cette doctrine a été maintenue nonobstant la publication de la loi du 2 janvier 1970 et du décret d'application du 20 juillet 1972. Pourtant, aucune disposition de cette loi ne met à la charge du vendeur le paiement de la commission, pas même lorsque c'est lui qui a conféré mandat à l'intermédiaire. Quant au décret, il énumère les conditions d'application de ce principe: le mandat doit préciser le montant de la rémunération et désigne celle des parties qui prend cette rémunération à sa charge.

La Cour de cassation a donc estimé que, lorsque le mandat de vente prévoit conventionnellement le paiement de la commission par l'acquéreur, ce paiement n'est pas effectué en lieu et place du vendeur. Ainsi la commission payée ne peut-elle être considérée comme un élément augmentant le prix. Suite à cet arrêt datant de fin 1995, il semble aujourd'hui légitime, après plus d'un an de réflexion, de connaître la doctrine de l'administration fiscale. Aussi vous saurais-je gré, monsieur le ministre, de bien vouloir me faire savoir si l'administration fiscale entend harmoniser son point de vue avec la jurisprudence de la Cour de cassation.

M. le president. La parole est a M le ministre delegue au budget, porte-parole du Gouvernement.

M. Alain Lamassoure, ministre delegue au budget, porte-parole du Gouvernement. Monsieur le depute, je vous repondrai positivement.

Vous m'avez demande si la commission d'intermediaire versee lors d'une transaction immobiliere constituait ou non un supplement de prix passible des droits de mutation a titre onereux. A ce propos, vous avez rappele une divergence qui est apparue entre la doctrine administrative traditionnelle, qu'appliquaient les services fiscaux, et la jurisprudence la plus recente de la Cour de cassation.

Conformement a vos preoccupations, monsieur le depute, et dans le droit-fil de notre volonte de simplifier et de clarifier le droit fiscal, je vous informe qu'en application du principe pose par l'arret de la Cour de cassation que vous avez evoque, la commission versee a l'intermediaire ne sera desormais plus consideree comme un element du prix passible des droits de mutation a titre onereux lorsque le mandat precisera que cette commission est a la charge de l'acquireur, et cela que le mandant soit le vendeur ou l'acquireur.

Autrement dit, la commission versee a l'intermediaire ne constituera plus une charge augmentant le prix retenu pour la liquidation des droits de mutation sous reserve, bien entendu, que le prix de vente exprime dans l'acte ne soit pas inferieur a la valeur venale reelle de l'immeuble. Cette nouvelle doctrine fera prochainement l'objet d'une publication au Bulletin officiel des impots.

M. le president. La parole est a M. Gilbert Meyer.

M. Gilbert Meyer. Je vous remercie, monsieur le ministre, pour cette clarification qui repond entierement a la question que j'ai posee.

Données clés

Auteur : [M. Meyer Gilbert](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1378

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie et finances

Ministère attributaire : économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 février 1997, page 1378

Réponse publiée le : 5 mars 1997, page 1558

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 26 février 1997