



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droits de donation

Question écrite n° 66534

Texte de la question

M. Christian Martin attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur une proposition de l'UNPI concernant les donations et le conventionnement. Afin de faciliter la pérennisation du parc locatif privé et plus particulièrement pour contribuer au développement du conventionnement, cet organisme suggère que les logements loués qui font l'objet d'une donation soient exonérés de succession lorsque le donataire s'engage à les maintenir à usage locatif pendant une longue durée (neuf ans par exemple). Cet engagement pourrait être assorti d'un engagement de respecter les obligations du conventionnement Besson par exemple. Cette exonération pourrait être acquise à hauteur des trois quarts de la valeur des biens, comme cela existe pour les bois et forêts. En lui soumettant cette proposition, il lui demande quelle suite elle envisage de lui donner.

Texte de la réponse

Plusieurs dispositions permettent une exonération de droits de mutation à titre gratuit ou une réduction de ces droits dans des proportions significatives. Il s'agit notamment des abattements en faveur du conjoint survivant ou des enfants, de l'exonération de la réunion de l'usufruit à la nue-propriété, de la règle du non-rappel fiscal des donations antérieures passées depuis plus de dix ans et de l'exonération des droits pris en charge par le donateur. La seule application des abattements en faveur du conjoint survivant ou d'enfants permet d'exonérer plus de 90 % des successions entre époux et près de 80 % des successions en ligne directe. En outre, pour favoriser les transmissions anticipées de patrimoine, les donations consenties à compter du 1er septembre 1998 bénéficient sur les droits liquidés d'une réduction de 50 % lorsque le donateur est âgé de moins de soixante-cinq ans et de 30 % lorsqu'il a soixante-cinq ans révolus et moins de soixante-quinze ans. Ces dispositions vont dans le sens des préoccupations exprimées. Par ailleurs, le statut du bailleur privé ou « dispositif Besson » est un régime équilibré et durable de soutien à l'investissement locatif, qui consiste en une série d'avantages, notamment fiscaux, en contrepartie d'un engagement de location prévoyant le respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire. Pour les logements neufs, l'avantage fiscal prend la forme d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre, sept ou dix années suivantes. Au total, le bailleur peut bénéficier en quinze ans d'un amortissement de 65 % du prix d'achat. Pour les logements anciens, le taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers est porté de 14 % à 25 % pendant une période minimale de six ans. Il n'est pas envisagé d'assortir le statut du bailleur privé d'une exonération de droits de mutation à titre gratuit, dès lors qu'une telle mesure créerait un cumul d'avantages fiscaux, et conduirait essentiellement à des effets d'aubaine.

Données clés

Auteur : [M. Christian Martin](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66534

Rubrique : Donations et successions

Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 1er octobre 2001, page 5540
Réponse publiée le : 10 décembre 2001, page 7129