



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droits de mutation

Question écrite n° 78271

Texte de la question

M. Sébastien Huyghe souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le crédit bail immobilier et plus particulièrement la levée d'option d'achat et le calcul des droits de mutation qui s'en suit. En effet l'acquisition, par le locataire, d'un immeuble loué en vertu d'un contrat de crédit-bail immobilier, donne ouverture au droit de mutation à titre onéreux. L'administration a récemment confirmé que ce « droit de mutation... est liquidé sur le prix de vente abstraction faite de la valeur vénale réelle du bien transmis, à condition, s'agissant des immeubles acquis dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclu à compter du 1er janvier 1996, que ce dernier ait été soumis à la formalité de publicité foncière dans les conditions prévues par l'article 33 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière » [Instr. 27 juin 2002 : BOI 7 C-5-02]. C'est ainsi qu'il lui demande de bien vouloir lui indiquer si la tolérance susvisée est bien applicable à tous les baux conclus avant le 1er janvier 1996, quelle que soit leur durée, publiés ou non à la conservation des hypothèques.

Texte de la réponse

En ce qui concerne les immeubles acquis dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclu à compter du 1er janvier 1996, le droit de mutation à titre onéreux dû en application des articles 683 et 1594 D du code général des impôts, à raison de la levée d'option d'achat exercée dans le cadre de ce contrat est liquidé sur le prix de vente sans considération de la valeur vénale réelle du bien acquis. Cette mesure ne s'applique toutefois qu'à la condition que le contrat de crédit-bail ait été publié au fichier immobilier dans les conditions prévues par l'article 33 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière. En revanche, si ce contrat de crédit-bail n'a pas été publié ou a été publié tardivement, c'est-à-dire postérieurement au délai de trois mois prévu par l'article 33 susvisé, l'assiette du droit de mutation à titre onéreux est constituée par la valeur vénale du bien au jour de l'acquisition par le preneur si elle est supérieure au prix de cession. S'agissant des contrats de crédit-bail conclus avant le 1er janvier 1996, il est confirmé que l'assiette des droits de mutation est constituée par le prix de cession quelle que soit la durée du bail et qu'il ait été ou non publié.

Données clés

Auteur : [M. Sébastien Huyghe](#)

Circonscription : Nord (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 78271

Rubrique : Donations et successions

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 9 mai 2006

Question publiée le : 15 novembre 2005, page 10443

Réponse publiée le : 16 mai 2006, page 5182