



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droits de mutation

Question écrite n° 859

Texte de la question

M. Marc Dolez appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le régime fiscal de la propriété immobilière. Plus de 50 % des Français sont propriétaires de leur résidence principale et une grande partie des locataires aspirent à le devenir. Or, les règles relatives au transfert de crédits et de garanties à la vente ou à la revente d'un bien immobilier constituent, par leur rigidité, un obstacle à la mobilité professionnelle et une difficulté en cas de changement de situation familiale. Il lui demande dès lors s'il entend assouplir le régime fiscal des mutations immobilières.

Texte de la réponse

Les droits d'enregistrement dus à raison des mutations à titre onéreux d'immeubles, notamment d'habitation, sont actuellement fixés à un taux maximum de 4,80 %. Ce tarif est composé, d'une part, d'une taxe de publicité foncière ou d'un droit d'enregistrement au taux de 3,60 % perçu au profit des conseils généraux et, d'autre part, de la taxe additionnelle de 1,20 % perçue au profit des communes ou du fonds de péréquation départemental. S'agissant de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement, les conseils généraux ont la possibilité de réduire ce taux à 1 % et la faculté d'appliquer, s'agissant de cessions d'immeubles d'habitation et conformément aux dispositions de l'article 1594 F ter du code général des impôts, un abattement sur l'assiette de 7 600 euros à 46 000 euros. Dès lors, compte tenu de la diminution significative des droits d'enregistrement sur les mutations immobilières mise en oeuvre en 1999 et de la faculté ouverte aux conseils généraux de réduire ces droits, la législation fiscale actuelle ne semble pas de nature à faire obstacle à la réalisation des transactions immobilières de particuliers, lesquelles ont enregistré une nette progression en 1999 (698 000 transactions, soit 7 % de plus par rapport à l'année précédente) pour se maintenir à un niveau élevé (de l'ordre de 680 000 transactions) au cours des deux dernières années. Une diminution supplémentaire de ces droits serait certes de nature à fluidifier ces transactions. Son impact sur les finances des collectivités locales, bénéficiaires de ces droits, impose toutefois d'en renvoyer l'examen au débat plus général souhaité par le Gouvernement sur l'évolution des finances locales. Par ailleurs, la réglementation relative aux transferts de crédits et de garanties, indépendante du régime fiscal des mutations, ne constitue pas en soi un obstacle à la mobilité professionnelle. Le dispositif des hypothèques peut être perçu comme une source de rigidité mais il représente un pilier important de la sécurité des transactions immobilières et de leur financement. En tout état de cause, l'évolution des systèmes de garantie mis en oeuvre tend vers un assouplissement de leurs modalités d'application, notamment grâce à la progression des mécanismes de caution, au détriment des hypothèques.

Données clés

Auteur : [M. Marc Dolez](#)

Circonscription : Nord (17^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 859

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 juillet 2002, page 2683

Réponse publiée le : 16 décembre 2002, page 4963