



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

droits de mutation

Question écrite n° 18600

Texte de la question

M. Jean-Marie Demange attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur la forte augmentation des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) dont chacun doit s'acquitter lors de l'acquisition d'un bien immobilier. Ces droits de mutation, payables au moment de la transaction immobilière chez le notaire, représentent actuellement 5 % de la valeur du bien (1,2 % pour la commune sur laquelle le bien est situé, 3,6 % pour le département, 0,2 % pour l'État). Indexés sur des prix qui, dans le domaine immobilier sont en forte croissance, les DMTO ont, en moyenne, augmenté de plus 12 % dans le parc immobilier ancien depuis 2002. Selon l'UFC-Que choisir, ils représenteraient désormais, en moyenne 10 000 euros ou 125 euros/m². Cette forte hausse contribue à renforcer les difficultés d'accès à la propriété. Considérant que les ménages acquérant un bien immobilier doivent s'acquitter des DMTO en une seule fois, cette très forte augmentation pose de vrais problèmes de trésorerie, d'autant que ces droits ne semblent pas pouvoir être intégrés dans le crédit immobilier souscrit pour l'achat. Dans un contexte de baisse du pouvoir d'achat, la constitution de cette épargne préalable importante est un obstacle supplémentaire à l'acquisition, avec pour conséquence une tendance des acheteurs à faire le choix d'un logement plus petit, donc pas nécessairement adapté à leur besoin, voire dans certains cas à renoncer à l'achat immobilier. Dans le souci de faciliter l'accession à la propriété du plus grand nombre de Français, il lui paraît souhaitable de modifier le régime des DMTO au bénéfice des ménages qui acquièrent leur résidence principale, à l'instar de ce qui est proposé dans le rapport de la Commission pour la libération de la croissance française. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser les mesures qui pourraient être mises en oeuvre afin d'éviter que la fiscalité, indexée sur la valeur de l'immobilier en très forte augmentation ces dernières années, ne contribue pas à réduire la capacité d'achat de nos concitoyens désireux d'accéder à la propriété.

Texte de la réponse

Les mutations à titre onéreux d'immeubles anciens affectés à l'habitation, qui n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, sont principalement assujetties à un droit de 3,60 % qui est une taxe perçue par le département du lieu de situation de l'immeuble, augmentée d'une taxe communale de 1,20 %. Ces droits ont déjà été sensiblement réduits par les lois de finances pour 1999 et 2000 qui ont supprimé la taxe additionnelle de 1,60 % perçue au profit des régions et ont plafonné à 3,60 % le taux maximum des droits départementaux. L'article 1594 F ter du code général des impôts prévoit par ailleurs la possibilité pour les conseils généraux d'instituer sur l'assiette des droits un abattement d'un montant compris entre 7 600 euros et 46 000 euros, à la condition que l'acquéreur prenne l'engagement de ne pas affecter l'immeuble à un usage autre que celui de l'habitation pendant une durée de trois ans à compter de la date de l'acte d'acquisition. Dans le contexte de la maîtrise des comptes publics, une nouvelle mesure de réduction générale ou d'exonération des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) en faveur des acquisitions de résidence principale, aussi digne d'intérêt soit-elle, n'est pas envisagée. Par ailleurs, en matière de DMTO, la perte des recettes qui en résulterait pour les collectivités territoriales concernées devrait être compensée par l'État. Enfin, le Gouvernement s'est déjà fortement engagé en faveur du logement avec la loi n° 2007-1223 du 22 août 2007 en faveur du travail, de

l'emploi et du pouvoir d'achat qui permet à tout acquéreur d'un immeuble affecté à son habitation principale de bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts contractés.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Demange](#)

Circonscription : Moselle (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18600

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 mars 2008, page 1994

Réponse publiée le : 2 septembre 2008, page 7593