ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

marchands de biens

Question écrite n° 90029

Texte de la question

M. Gérard Hamel appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les préoccupations des marchands de biens. En effet, ceux ci se heurtent à une difficulté s'ils souhaitent acquérir un immeuble d'habitation de plus de dix logements dans sa totalité, en sachant qu'ils seront tenus de proroger les baux en cours pour six ans à partir de la vente, et à la fois bénéficier d'une exonération de droits de mutation, puisque cela implique que les biens acquis pour être revendus devront l'être dans un délai de deux ou cinq ans. Aussi, il le prie de lui indiquer sa position sur la proposition de porter le délai de revente à sept ans, quelles que soient les modalités de revente.

Texte de la réponse

Pour lutter contre la pratique des ventes à la découpe et limiter la hausse des prix de l'immobilier qu'elle a générée, des dispositions protectrices des locataires en place ont été mises en oeuvre, en leur accordant un droit spécial de préemption ou en leur permettant de bénéficier d'un renouvellement des baux en cours. Avant la mise en place de ces mesures, des dispositions fiscales avaient été adoptées pour réduire de quatre à deux ans le délai accordé aux acheteurs de biens immobiliers en bloc achetant un immeuble de plus de dix logements pour les revendre par lots. Au-delà de ce délai, l'exonération de droits de mutation accordée au moment de l'achat par l'article 1115 du code général des impôts (CGI) en contrepartie d'un engagement de revendre était remise en cause. Dès lors que l'acheteur revendeur conserve la faculté de revendre les logements occupés pour lesquels il aurait été contraint de proroger le bail des locataires en place qui n'auraient pas fait valoir leur droit de préemption, rien ne s'oppose à ce que la revente puisse intervenir dans le délai imparti à l'acquéreur. Par conséquent, il n'apparaît pas nécessaire de modifier le dispositif en cause et d'allonger le délai de revente prévu à l'article 1115 du CGI à sept ans, d'autant plus que ce délai a récemment fait l'objet d'une prolongation à cinq ans par la loi de finances rectificative pour 2010 du 9 mars 2010.

Données clés

Auteur : M. Gérard Hamel
Circonscription : Eure-et-Loir (2e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 90029
Rubrique : Professions immobilières
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 5 octobre 2010, page 10745
Réponse publiée le : 8 février 2011, page 1240