



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

droits de mutation

Question écrite n° 94430

Texte de la question

M. Gilbert Mathon appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur les projets du Gouvernement en matière de suppression des droits de mutation. Suite à la réponse incomplète qui a été faite par le ministre lors de la séance des questions au Gouvernement du 17 novembre, il souhaite réitérer sa question qui porte précisément sur le projet de suppression des droits de mutation. Dans une analyse récente, le centre d'analyse stratégique, organisme placé sous la responsabilité du Premier Ministre, propose de « transférer progressivement les droits de mutation sur la taxe foncière, à pression fiscale constante ». Ces droits de mutations sont payés par les acquéreurs lors de la vente d'immeubles et sont perçus par les départements et les communes. Selon les chiffres produits par la DGCL pour l'année 2008, les droits de mutation représentent à 9,342 milliards d'euros, dont 7,189 milliards sont allés aux départements et 2,154 milliards aux communes. La taxe sur le foncier bâti représente quant à elle une ressource totale de 20,472 milliards d'euros dont 6 milliards vont aux départements, 12,671 milliards aux communes, le reste allant aux régions. Dans son argumentaire, le CAS estime que l'ampleur de ces droits de mutation seraient un frein à la mobilité des propriétaires et renforceraient les tensions sur le marché locatif. Il n'est pas du tout évident que le transfert de cette taxe payée à l'occasion d'un achat et transférée sur la taxe foncière ait bien les bénéfices escomptés. En effet, pour les propriétaires, transférer une taxe payée par les seuls acquéreurs d'un bien à l'occasion de sa vente à l'ensemble des propriétaires ne semble pas être une mesure de nature à améliorer la fluidité des propriétaires : sans révision des valeurs locatives, cette mesure aurait pour conséquence d'augmenter de plus de 30 % la pression fiscale pour l'ensemble des propriétaires. D'après les données de la DGCL pour 2008, le transfert des droits de mutation évoqué représentait en effet, une augmentation de 31,33 % du produit global de la taxe foncière et de 54,1 % pour les départements (14,5 % pour les communes). Bien évidemment, ces augmentations ne seraient pas sans conséquence sur les locataires, car il est difficilement concevable que les propriétaires n'augmentent pas les loyers en conséquence. Aussi, il lui demande de bien vouloir apporter des précisions sur les projets du Gouvernement en matière de suppression de ces droits de mutation et de ses impacts prévisibles sur la fiscalité des collectivités locales.

Texte de la réponse

Les mutations à titre onéreux d'immeubles anciens qui n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sont soumises aux droits de mutation à titre onéreux (DMTO) à un taux global de 5,09 %, soit un droit départemental de 3,60 %, une taxe communale de 1,20 %, une taxe de 0,2 % perçue au profit de l'État et un prélèvement de 2,50 % pour frais d'assiette et de recouvrement calculé sur le montant du droit départemental. Ces droits ont 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 du droit départemental. Les conseils généraux ont par ailleurs la possibilité d'instituer sur l'assiette du droit départemental un abattement d'un montant compris entre 7 600 EUR et 46 000 EUR. Enfin, le droit départemental peut être réduit sur délibération jusqu'à 1 % et le droit communal jusqu'à 0,5 %. Par ailleurs, conformément aux dispositions combinées des articles 1380 et 1393 du code général des impôts (CGI), la taxe

foncière est établie annuellement en France sur les propriétés bâties et non bâties, à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées. S'agissant d'un impôt réel, il est dû quels que soient la nature du bien, l'utilisation qui en est faite et le revenu qu'en tire le propriétaire. Il s'agit d'un impôt patrimonial assis sur la valeur locative des biens. L'assiette, le calcul et la justification de ces deux impôts sont donc fondamentalement différents. Le transfert des droits de mutation vers la taxe foncière aurait des incidences sur le financement des différents niveaux de collectivités. Or, les modalités de financement des collectivités territoriales et de leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ont fait l'objet d'une profonde réforme à la suite de la suppression de la taxe professionnelle par l'article 2 de la loi de finances pour 2010. Ainsi, à compter de 2011, une spécialisation accrue de la fiscalité directe locale se mettra en place avec notamment l'affectation de la taxe foncière sur les propriétés bâties aux seuls blocs communal et départemental ou encore le transfert de la part État des DMTO aux départements. Comme l'ont notamment souligné les rapports du Gouvernement et des six parlementaires en mission nommés par le Premier ministre transmis au Parlement en application de la clause de revoyure, cette nouvelle architecture de la fiscalité locale améliore la lisibilité pour le citoyen, tout en responsabilisant les collectivités, et permet une meilleure adéquation entre la fiscalité et les compétences dévolues aux collectivités. Avec le transfert de la part État des DMTO aux départements, ces derniers se voient ainsi octroyer une fraction plus importante de cette ressource fiscale caractérisée par son dynamisme. Dans ce contexte, l'organisation d'un transfert des DMTO sur la taxe foncière serait de nature à modifier l'équilibre du nouveau schéma de financement issu de la réforme de la taxe professionnelle.

Données clés

Auteur : [M. Gilbert Mathon](#)

Circonscription : Somme (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94430

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 30 novembre 2010, page 13100

Réponse publiée le : 1er mars 2011, page 2011