



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Fiscalité des successions et plus particulièrement celle des biens immobiliers

Question écrite n° 26259

Texte de la question

Mme Alexandra Valetta Ardisson interroge M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la fiscalité des successions et plus particulièrement celle des biens immobiliers. Mme la députée a été sollicitée par des familles de sa circonscription qui sans être aisées, sont propriétaires de maisons ou d'appartements évalués aujourd'hui à plusieurs centaines de milliers voire, millions d'euros. Ces citoyens s'inquiètent de ne plus être en mesure de pouvoir transmettre leur patrimoine dont la valeur ne cesse de croître. En effet, nombreux sont les héritiers qui ne peuvent pas assumer la lourde charge financière que représentent les droits de succession et qui se retrouvent dans l'obligation de vendre leurs biens de famille ou à renoncer purement et simplement à la succession. Cette situation est extrêmement fréquente dans la quatrième circonscription des Alpes-Maritimes dans laquelle des maisons de familles, transmises jusqu'alors sans difficulté et bien que modestes ont vu leur valeur atteindre des sommets du fait de leur localisation géographique : Villefranche-sur-mer, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Cap-d'Ail, Roquebrune-Cap-Martin, Beausoleil, Menton, autant de villes où les prix de l'immobilier et du foncier sont extrêmement élevés et où les héritiers bien que travaillant, ne peuvent assumer les droits de succession et sont contraints de vendre. Elle souhaiterait donc connaître sa position sur l'idée de réduire au maximum les droits de succession sur les résidences principales.

Texte de la réponse

Les droits de mutation à titre gratuit s'appliquent sur l'ensemble du patrimoine transmis par le défunt, suivant le barème établi par l'article 777 du Code général des impôts (CGI) en fonction du lien et du degré de parenté entre ce dernier et les successibles. A cet égard, la résidence principale du défunt reçoit un traitement particulier lorsqu'elle constitue également celle d'un membre de la famille survivant (conjoint, partenaire liée par un pacte civil de solidarité ou PACS, ou enfants mineurs ou majeur protégé). Dans cette hypothèse, sa valeur imposable est en effet calculée avec un abattement de 20% en application de l'article 764 bis du CGI. Par ailleurs, plusieurs exonérations ou abattements de portée plus générale sont susceptibles de couvrir la transmission de la résidence principale. D'une part, le conjoint survivant et le partenaire de PACS sont exonérés en totalité de droits de mutation par décès en application de l'article 796-0 bis du CGI. D'autre part, les héritiers en ligne directe bénéficient d'un abattement de 100 000 euros par parent et par enfant, soit donc par exemple 400 000 € au total pour un couple de deux parents ayant deux enfants, en application de l'article 779 du CGI. Ces successibles, qui constituent en pratique l'essentiel des héritiers, bénéficient donc d'un traitement particulièrement favorable. La législation en matière de droits de mutation à titre gratuit est d'autant plus favorable que la transmission est anticipée. L'abattement de 100 000 euros précité concerne ainsi également les donations et peut alors être renouvelé tous les 15 ans. Ce dispositif est cumulable avec une exonération d'un montant de 31 865 euros applicable à la transmission de liquidités, prévu à l'article 790 G du CGI. Enfin, une fiscalité avantageuse a été mise en place s'agissant des transmissions de propriété démembrée, l'imposition est alors limitée à la valeur de la nue-propriété transmise, évaluée en fonction de l'âge du donateur qui se réserve l'usufruit, la réunion de l'usufruit à la nue-propriété ne donnant ouverture à aucun impôt lorsque cette réunion a lieu par le décès de l'usufruitier (CGI, art. 1133). Enfin, si les héritiers devaient rencontrer des difficultés pour le

règlement de l'imposition successorale, l'article 1717 du CGI leur offre la possibilité de solliciter un paiement fractionné des droits auprès du service d'enregistrement. Ces dispositions sont de nature à répondre aux préoccupations relatives à la transmission des résidences familiales aux héritiers en ligne directe.

Données clés

Auteur : [Mme Alexandra Valetta Ardisson](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26259

Rubrique : Donations et successions

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [4 février 2020](#), page 710

Réponse publiée au JO le : [29 septembre 2020](#), page 6675