ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Vérification du statut de primo-accédant relatif à l'exonération des DMTO

Question écrite n° 6125

Texte de la question

M. Romain Daubié attire l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur les modalités de vérification du statut du primo-accédant dans le cadre de l'exonération de la hausse des droits de mutation à titre onéreux (DMTO), autrement appelés frais de notaire. L'article 116 II A du PLF 2025 a institué une augmentation de 0.5 % des DMTO, toutefois, peuvent s'en exonérer les primo-accédants achetant leur résidence principale. Cette mesure permet de préserver l'accession à la propriété des ménages modestes et intermédiaires dans un contexte de forte tension du marché immobilier. Cependant, dans sa mise en œuvre, la question de la preuve du statut de primo accédant demeure. Actuellement, les notaires n'ont pas accès aux justificatifs fiscaux permettant de vérifier l'éligibilité des acheteurs et doivent se contenter alors d'une déclaration sur l'honneur. Ce manque d'encadrement pourrait conduire à des abus ou des complications administratives. A été évoquée récemment la solution de soumettre les primo-accédants aux mêmes conditions de justificatif que les personnes souhaitant accéder au prêt à taux zéro (PTZ), ce qui semble au premier abord cohérent dans la mesure où le PTZ repose sur la définition du primo-accédant (absence de propriété d'une résidence principale). Ainsi, le primo-accédant devrait justifier sa situation en fournissant entre autres les avis d'impositions, attestation d'hébergement ou quittance de loyer. Néanmoins, une part des primo-accédants ne sont pas éligibles au PTZ que ce soit en raison du dépassement des plafonds de ressource, de la location du bien ou que le projet ne respecte pas les conditions de financement exigées. Il apparaît ainsi qu'un cadre règlementaire instaurant des critères clairs et aisément justifiables soit nécessaire. Il souhaite en conséquence connaître les mesures que le Gouvernement compte prendre quant à la mise en place de mesures claires pour lutter contre les potentiels abus et fraudes au statut de primo-accédant et assurer également l'équité et la sécurité juridique entre ceux pouvant prétendre au PTZ et ceux ne le pouvant pas, si la justification du statut de primo-accédant reste sur la base de ces critères.

Texte de la réponse

Afin de permettre aux départements d'augmenter leurs ressources fiscales dans un contexte marqué par la hausse de leurs dépenses et la baisse du nombre de mutations immobilières constatée en 2023 et 2024, le II de l'article 116 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 a introduit un dispositif dérogatoire autorisant les conseils départementaux à rehausser le taux de la taxe de publicité foncière (TPF) ou du droit d'enregistrement prévu à l'article 1594 D du code général des impôts (CGI) au-delà de 4,5 % et dans la limite de 5 %. Cette possibilité n'est offerte que pour les actes et conventions conclus à partir du 1er avril 2025 et jusqu'au 31 mars 2028, sous réserve d'avoir délibéré selon le calendrier d'entrée en vigueur prévu au III de l'article 116 susmentionné. Toutefois, ce rehaussement du taux ne s'applique pas aux primo-accédants au sens du I de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire aux acquéreurs n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale les deux dernières années précédant la signature de l'acte d'acquisition lorsque le bien acquis est destiné à un usage de résidence principale. Aussi, la qualification de primo-accédant, pour ne pas se voir appliquer le rehaussement temporaire du taux de la TPF au-delà de 4,5 %, ne s'inspire du dispositif « prêt à taux zéro » (PTZ) que dans la limite où il renvoie à la définition de primo-accession précisée au I du L. 31-10-3 du CCH. La condition de ressources du dispositif PTZ et, plus généralement, le bénéfice du PTZ lui-même ne conditionnent pas le bénéfice de l'exonération de hausse des

droits de mutation à titre onéreux (DMTO). En d'autres termes, le bénéfice d'un PTZ pour l'acquisition d'une résidence principale est une condition suffisante pour la non-application de la hausse temporaire de DMTO mais pas une condition nécessaire. Enfin, dans un souci de démarches simplifiées et afin d'éviter un rallongement des délais pour la préparation de l'acte de vente ou pour son enregistrement, le législateur n'a pas entendu créer de contrôle a priori relatif à la qualité de primo-accédant de l'acheteur lors de la procédure. Aussi, la non-application de la hausse du taux au-delà de 4,5 % découle de la déclaration faite par l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente. Toutefois, les services de contrôle de la DGFIP peuvent être amenés à vérifier a posteriori la véracité de la déclaration faite devant notaire s'agissant de la qualité de primo-accédant. En présence d'une fausse déclaration, l'acquéreur sera dès lors tenu de verser les droits éludés majorés de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du CGI et, le cas échéant, des sanctions prévues par ce même code.

Données clés

Auteur : M. Romain Daubié
Circonscription : Ain (2e circonscription) - Les Démocrates
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 6125
Rubrique : Impôts et taxes
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Action et comptes publics

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 22 avril 2025, page 2864
Réponse publiée au JO le : 7 juillet 2026, page 6264