

14ème législature

Question N° : 68767	De M. Gwendal Rouillard (Socialiste, républicain et citoyen - Morbihan)	Question écrite
Ministère interrogé > Finances et comptes publics		Ministère attributaire > Économie, industrie et numérique
Rubrique >logement	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > ventes. transactions de particuliers à particuliers. perspectives.
Question publiée au JO le : 11/11/2014 Réponse publiée au JO le : 31/03/2015 page : 2515 Date de changement d'attribution : 18/11/2014		

Texte de la question

M. Gwendal Rouillard attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur la concurrence que constituent certains sites d'annonces gratuites, notamment pour les professionnels de l'immobilier qui considèrent que celle-ci s'exerce de façon tout à fait déloyale, et même au détriment de l'État, en laissant s'installer un marché parallèle de l'immobilier. En effet, lorsqu'une transaction immobilière est réalisée par l'intermédiaire d'un professionnel, ce dernier pratique des honoraires qui sont assujettis à l'impôt (TVA). Ce qui n'est naturellement pas le cas dans le cadre d'un arrangement entre particuliers. Le principal site Internet d'annonces gratuites en France, accessible sans inscription préalable, propose environ 260 000 annonces. Si l'on considère une somme moyenne de 6 000 euros HT sur ces transactions, à laquelle on applique 20 % de TVA, on obtient 312 millions d'euros environ de manque à gagner pour l'État. La vente de particuliers à particuliers s'est donc indéniablement « professionnalisée » grâce aux nouvelles technologies. Aussi, il lui demande quelle est la position du Gouvernement à ce sujet et s'il envisage de réglementer ces nouveaux usages.

Texte de la réponse

Le marché de la vente de biens immobiliers est librement accessible à tous les acteurs économiques, chacun demeurant soumis à des règles spécifiques. Ainsi, les agents immobiliers, en tant que professionnels du secteur, doivent respecter les règles spécifiques fixées par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet. Les particuliers, s'occupant eux-mêmes de la vente de leur logement, ne sauraient être considérés comme des professionnels et, partant, soumis aux mêmes règles qu'eux. Les technologies de l'information et de la communication ont effectivement fortement influencé les comportements des acteurs du marché de l'immobilier. Les sites d'annonces en ligne deviennent incontournables pour la vente d'un logement, tant pour les particuliers que pour les agents immobiliers qui se sont parfaitement adaptés à cette évolution. Sur le fond, un particulier ne peut exercer une concurrence déloyale à l'encontre d'un professionnel puisqu'il n'agit qu'à titre occasionnel et ne fournit pas de prestation de service. C'est précisément pour cette raison qu'il n'y a pas de « manque à gagner pour l'Etat » puisque l'assiette imposable est inexistante dans le cadre d'une vente immobilière réalisée de particulier à particulier (pas de prestation de service). Enfin, les sites d'annonces immobilières en lignes sont très majoritairement alimentés par des annonces passées par des professionnels, la plupart des sites leur étant d'ailleurs exclusivement réservés. Ceci permet enfin de voir la part de marché détenue par les agents immobiliers sur les transactions de vente croître. 68 % des ventes réalisées en 2012 le sont grâce à l'entremise d'un agent immobilier, contre 63 % en 2010 (source : étude XERFI).

