



14ème législature

Question N° : 98694	De M. Bernard Reynès (Les Républicains - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > logement	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > vente. agence immobilière. honoraires. fiscalité.
Question publiée au JO le : 06/09/2016 Réponse publiée au JO le : 07/03/2017 page : 2079 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Bernard Reynès attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les droits de mutation à titre onéreux exigibles sur les honoraires « d'agence immobilière » en matière de vente d'un bien immobilier. Lors de la vente d'un bien immobilier, lorsque les honoraires de négociations (communément appelés « commissions » d'agence) versés à l'agent immobilier sont stipulés à la charge de l'acquéreur (conformément au mandat de vente) et payés par ce dernier, lesdits honoraires ne sont pas soumis aux droits fiscaux de mutation à titre onéreux. Conformément à un arrêt rendu par la Cour de cassation en date du 12 décembre 1995 (N° 2170 D), ce principe tombe cependant lorsque les honoraires stipulés dans le contrat de mandat (c'est-à-dire entre le vendeur et l'agent immobilier) sont à la charge du vendeur, bien que dans une telle situation ils restent payés par l'acquéreur (et prélevés sur le prix de vente). Ainsi, ces honoraires constituent une charge augmentative du prix, entrant dans l'assiette taxable des droits de mutation à titre onéreux. Il en ressort que si le prix de la vente est fixé « commission d'agence immobilière à charge vendeur », l'acquéreur paiera les droits de mutation à titre onéreux sur le prix intégral (sans déduction des honoraires de négociation). Cette situation s'avère fiscalement pénalisante pour un acquéreur qui supporte au surplus la charge de la TVA (au taux de 20 %) incluse dans la facturation des honoraires de l'agence immobilière. Compte tenu du contexte économique et fiscal actuel, cette double perception fiscale à l'encontre de l'acquéreur (droits de mutation à titre onéreux sur commission d'agence et sur le TVA) apparaît comme une double taxation contraire aux grands principes de la fiscalité et de nature à entraver l'activité économique immobilière. Aussi, dans un souci de justice fiscale et de simplification des procédures, il l'interroge sur l'opportunité d'exclure de l'assiette des droits de mutation à titre onéreux les honoraires d'agence immobilière, que ces derniers soient ou non inclus dans le prix de vente à charge du vendeur ou de l'acquéreur.

Texte de la réponse

Selon les dispositions du I de l'article 683 du code général des impôts, le droit d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière auxquels sont soumises les mutations à titre onéreux d'immeubles sont assis sur le prix exprimé auquel il convient d'ajouter les charges en capital et les indemnités stipulées au profit du cédant. L'instruction fiscale publiée au bulletin officiel des finances publiques-impôts sous la référence BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20 précise qu'il convient d'entendre par « charges » toutes les prestations supplémentaires que le contrat impose à l'acquéreur, et tous les avantages indirects que l'acheteur procure au vendeur soit en acquittant ses dettes, soit en prenant à son compte des obligations qui incombent normalement à ce dernier, de sorte que ne constituent pas des charges soumises aux droits de mutation les obligations personnelles à l'acquéreur que la loi fait peser sur celui-ci. Ainsi, en principe, la commission versée à l'intermédiaire, qui constitue des frais engagés antérieurement à la vente,

n'entre pas dans l'assiette du droit de mutation lorsque le mandat précise qu'elle sera à la charge de l'acquéreur, quel que soit le mandant. En revanche, la commission de l'intermédiaire mise contractuellement à la charge du vendeur, mais versée par l'acquéreur constitue une charge augmentative du prix à soumettre au droit de mutation puisqu'en prenant à son compte une obligation qui incombe au vendeur, l'acheteur lui confère un avantage indirect constituant une charge devant être comprise dans l'assiette des droits d'enregistrement. Ce schéma permet d'éviter une inégalité entre les acquéreurs. En effet, pour un immeuble dont la valeur vénale est 100 et où il a été déterminé que les frais, à hauteur de 5, sont à la charge du vendeur, l'acquéreur paiera ce dernier : – soit 100 si le vendeur acquitte ensuite sa dette directement ; – soit 95 si l'acquéreur reprend à sa charge la dette. Il paie en fait 100 : 95 directement au vendeur et 5 en « reprise de dette ». De même, si l'acquéreur décidait de reprendre à sa charge le reliquat de prêt immobilier contracté par le vendeur, à hauteur de 20, il ne paierait directement que 80 ou 75, le reste étant pris en compte par la reprise de dettes. Ainsi, en intégrant les charges augmentatives du prix, ici les dettes du vendeur, l'assiette des droits est bien toujours de 100. C'est cette logique qui guide la détermination de l'assiette pour correspondre à la valeur vénale. En revanche, lorsque les frais sont à la charge de l'acquéreur, ils ne constituent pas une dette que l'acquéreur reprend pour payer en partie le bien. Par ailleurs, l'exclusion automatique des honoraires des seules agences immobilières et non des autres intervenants possibles dans les transactions immobilières serait de nature à créer une inégalité entre les différents intermédiaires intervenant dans les transactions immobilières. Enfin, l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de la commission d'intermédiaire ne s'oppose pas à son inclusion le cas échéant dans l'assiette d'imposition du droit de mutation dès lors que ces deux impôts n'ont pas le même objet, le premier frappant la consommation d'une prestation de services réalisée à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel et le second, la mutation à titre onéreux d'un immeuble.