



15ème législature

Question N° : 30612	De M. Mohamed Laqhila (Mouvement Démocrate et apparentés - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Valeur vénale d'un bien immobilier et frais d'agence inclus sur prix total	Analyse > Valeur vénale d'un bien immobilier et frais d'agence inclus sur prix total.
Question publiée au JO le : 23/06/2020 Date de changement d'attribution : 21/05/2022 Date de renouvellement : 06/10/2020 Date de renouvellement : 16/02/2021 Question retirée le : 21/06/2022 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Mohamed Laqhila attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'intégration dans le montant du prix de vente d'un bien immobilier, dont la transaction a été opérée par une agence, du montant de la commission avec la précision « frais d'agence inclus » (FAI). Ce facteur a pour conséquence d'augmenter les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) mais également les émoluments dus au notaire, ce qui économiquement grèvera de façon négative le budget d'un primo-accédant au risque de le faire reculer dans son projet d'investissement, mettant ainsi un pan de l'économie en déclin. En outre, la problématique apparaît également en matière successorale puisque, quand le bien en découlant est évalué par une agence immobilière, il comprend également les frais qui lui sont dus, augmentant *de facto* sa valeur, qui ne correspond nullement à la valeur vénale telle que le précise Francis Lefebvre au sein de son mémento pratique. En l'espèce, la loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970 ainsi que son décret d'application du 20 juillet 1970 précisent en substance que les honoraires d'agence sont libres avec la seule obligation qu'ils soient portés à la connaissance du client, et qu'ils peuvent être imputés soit à l'acquéreur soit au vendeur. Pour ce dernier cas aucune précision n'est apportée. De ce qui est précisé ci-dessus, M. le député interroge M. le ministre sur la question de savoir pourquoi inclure le montant de la commission d'agence dans le montant du prix de vente, lésant ainsi les acquéreurs et dénaturant de surcroît la valeur vénale du bien. Cette pratique, qui a pour effet de fausser le prix du marché de l'immobilier, déroge au grand principe de la fiscalité française selon laquelle : « il n'y a nul impôt sur un impôt déjà prélevé », ce qui entraîne une double, voire une triple taxation de la même somme. Ainsi, dans un souci de plus grande transparence fiscale, il serait important d'imposer à ce négoce que leur rémunération soit exclue du montant du prix de vente et soit acquittée indépendamment de ce dernier.