



14ème législature

| | | |
|--|--|---|
| Question N° : 61727 | De M. Olivier Falorni (Radical, républicain, démocrate et progressiste - Charente-Maritime) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires | | Ministère attributaire > Logement et égalité des territoires |
| Rubrique > donations et successions | Tête d'analyse > droits de succession | Analyse > exonération. réglementation |
| Question publiée au JO le : 29/07/2014 page : 6380 Réponse publiée au JO le : 03/03/2015 page : 1529 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de signalement : 04/11/2014 | | |

Texte de la question

M. Olivier Falorni attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur le problème posé par le calcul des droits de succession lors de la vente d'un bien immobilier par les héritiers du défunt. En effet, la commission prise par les agences immobilières lors de la vente d'un bien est à la charge du vendeur, ce qui implique que ce dernier ne perçoit pas la totalité de la somme versée par l'acheteur (puisque une partie de celle-ci est perçue par l'agence). Or, le calcul des droits de succession ignore cette disposition en considérant, de facto, que ceux-ci correspondent au prix de vente du bien immobilier sans soustraction de la commission prise par l'agence immobilière, ce qui conduit à une majoration des droits de succession des héritiers du montant de la commission perçue par l'agence. Les héritiers se retrouvent donc à devoir reverser une proportion de leur héritage supérieure à celle qu'ils auraient normalement dû rétrocéder à l'État. Il aimerait savoir quelles solutions la ministre se propose d'apporter pour répondre à ce problème.

Texte de la réponse

En application des dispositions de l'article 768 du code général des impôts (CGI), pour la liquidation des droits de mutation par décès, seules les dettes à la charge personnelle du défunt au jour de l'ouverture de la succession peuvent être admises en déduction de l'actif héréditaire. Les commissions d'agences immobilières évoquées par l'auteur de la question ayant pris naissance postérieurement au décès et dans la personne des successibles ne peuvent par conséquent être considérées comme des dettes à la charge du défunt déductibles de l'actif successoral au sens de l'article 768 précité du CGI. Ce principe de déductibilité des seules dettes personnelles du défunt au jour de l'ouverture de la succession souffre quelques exceptions limitativement et expressément prévues par la loi. Tel est par exemple le cas des frais funéraires, des loyers ou indemnités d'occupation remboursés par la succession au conjoint survivant ou au partenaire lié au défunt par un pacte civil de solidarité ou des frais de reconstitution des titres de propriété d'immeubles ou de droits immobiliers pour lesquels le droit de propriété du défunt n'a pas été constaté avant son décès par un acte régulièrement transcrit ou publié. Ces dispositions doivent conserver un caractère exceptionnel. Il n'est donc pas envisagé de déroger à la règle de principe en permettant la déduction de l'actif successoral d'autres dettes qui ne sont pas à la charge personnelle du défunt.