

Immobilier : La hausse des frais de notaire va vous coûter cher

Les futurs acheteurs immobiliers devront mettre la main à la poche. Michel Barnier vient d'annoncer une augmentation des droits de mutation, plus connus sous le nom de " frais de notaire.



© fizkes / Shutterstock.com

La nouvelle est tombée comme un couperet. Le 15 novembre à Angers, Michel Barnier a dévoilé une mesure qui fait déjà grincer des dents dans le secteur immobilier : **le relèvement du plafond des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**. Derrière ce terme technique se cache une réalité concrète pour les acheteurs, **les frais de notaire vont augmenter de 0,5 point pendant trois ans.**

Une augmentation qui tombe mal

Le marché immobilier traverse déjà une zone de turbulences. Les taux d'intérêt ont flambé, les prix restent élevés, et voilà qu'une nouvelle charge vient s'ajouter au budget des acheteurs. Pour Loïc Cantin, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), le timing ne pourrait pas être plus mauvais. **" Cette hausse risque de décourager les accédants à la propriété et de compromettre la timide reprise observée suite à la baisse des taux d'intérêt "**, alerte-t-il.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Pour un appartement à 200 000 euros, l'augmentation représente 1 000 euros de frais supplémentaires. Cette somme grimpe à 1 250 euros pour un bien à 250 000 euros. Un surcoût non négligeable, particulièrement pour les primo-accédants qui doivent déjà jongler avec un budget serré.

Les départements aux commandes



Ibrahim Rifath

La mesure n'est pas automatique. Chaque département conserve la liberté de l'appliquer ou non. Le taux départemental standard passera de 4,5% à 5% maximum, s'ajoutant à la taxe communale de 1,20%. Les départements devront voter le nouveau taux, applicable aux transactions réalisées entre le 1er juin 2025 et le 31 mai 2026.

Mais ne nous y trompons pas. Selon les professionnels du secteur, la plupart des départements devraient sauter sur l'occasion. Leurs finances sont dans le rouge depuis la chute des transactions immobilières, et ces droits de mutation représentent environ 20% de leurs recettes. **Le gouvernement estime que cette hausse pourrait leur rapporter 1 milliard d'euros supplémentaires.**

Un cercle vicieux qui inquiète

L'Union nationale des aménageurs ([Unam](#)) pointe du doigt un paradoxe inquiétant. La baisse des recettes des frais de notaires résulte directement de l'effondrement du marché immobilier. **Augmenter ces droits risque d'accroître encore le ralentissement des transactions, créant ainsi un cercle vicieux.**

Les professionnels craignent également que cette mesure " temporaire de trois ans ne devienne permanente. L'histoire

a montré que les hausses provisoires de taxes ont souvent tendance à s'inscrire durablement dans le paysage fiscal français.

Michel Barnier défend pourtant sa décision. "*L'effort indiqué est acceptable*", affirme-t-il, tout en reconnaissant la nécessité de rester vigilant sur les conditions de la reprise du secteur immobilier. Un optimisme que ne partagent pas les acteurs du marché, déjà échaudés par d'autres mesures comme la flambée de la taxe foncière.

- Les frais de notaire augmenteront de 0,5 point à partir de juin 2025
- Cette hausse représentera 1 000 € de plus pour un achat de 200 000 €
- La mesure est présentée comme temporaire sur trois ans, mais les professionnels redoutent sa pérennisation