



**IMMOBILIER** Dans un contexte de crise du logement, le Premier ministre Michel Barnier a annoncé la possibilité de relever le plafond des taxes départementales prélevées sur les transactions immobilières. Tour d'horizon des effets potentiels sur les projets d'achat.

# Les conséquences pour les acheteurs de la hausse des « frais de notaire »

Anne-Sophie Vion

**L**a nouvelle a fait l'effet d'un mini-électrochoc auprès des professionnels de l'immobilier. Pour renflouer les départements et alléger leur effort budgétaire, le Premier ministre Michel Barnier a annoncé, le 15 novembre à Angers, en clôture des assises de l'association Départements de France, un relèvement de 0,5 point pour trois ans du plafond de la part départementale des droits de mutation à titre onéreux (DMTO). Souvent appelés « frais de notaire » par abus de langage, ces impôts constituent la majeure partie des frais payés à l'occasion d'un achat immobilier.

Actuellement, les départements fixent le niveau des frais leur revenant dans la limite de 4,5 %, le taux maximal. Alors que ces collectivités locales sont sous pression avec des recettes immobilières en chute libre depuis le début de l'année, la mesure devrait leur rapporter 1 milliard d'euros supplémentaires. Sauf que son effet sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages, notamment les primo-accédants modestes, est jugé délétère et contre-productif. « *L'intention est louable pour les collectivités territoriales qui ont souffert et souffrent encore de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales* », a immédiatement réagi Loïc Cantin, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) dans un communiqué. Mais, conjuguée à la flambée de la taxe foncière – autre impôt qui grève le budget des propriétaires –, la hausse des droits de mutation « *risque de décourager les accédants à la propriété et de compromettre la timide reprise observée à la suite de la baisse – salubre – des taux d'intérêt* ».

Le secteur du logement est en crise et le marché de l'ancien peine à retrouver de l'allant. Dans ce climat déjà sombre, les accédants à la propriété sont « *sacrifiés sur l'autel de la reconstitution des finances locales* », regrette le patron de la FNAIM. C'est une fausse bonne solution jugent aussi d'autres commentateurs.

Ainsi, l'Union nationale des aménageurs (Unam) rappelle que la dégringolade des DMTO ces dernières années est d'abord due à l'effondrement de l'activité du secteur immobilier. Avec pour conséquence, non seulement de limiter l'accès au logement pour les habitants et aux locaux économiques pour les entreprises, mais aussi de priver les collectivités des recettes dynamiques qui y sont liées. « *C'est une double peine et un cercle vicieux qu'il faut désormais briser* », martèle l'Unam.

Conscient du dilemme, le gouvernement campe toutefois sur ses positions. « *Nous devons rester vigilants [...] sur les conditions de la reprise* » du secteur immobilier, actuellement « *à l'arrêt* », a souligné Michel Barnier, cité par l'AFP. Il considère néanmoins que « *l'effort indiqué est acceptable de ce point de vue* ». Quelles seront les conséquences du relèvement des DMTO ? Faut-il s'en inquiéter ? Ce qu'il faut savoir.

## 1 DE QUOI S'AGIT-IL ?

Les frais versés lors d'une acquisition immobilière sont pour l'essentiel des droits de mutation à titre onéreux ou DMTO. Ils représentent environ 80 % des frais et reviennent à l'Etat et aux collectivités locales, répartis entre les départements, principalement, et les communes. Calculé d'après la valeur du bien, leur montant varie selon sa localisation. Les DMTO s'appliquent aux constructions anciennes, tandis que le neuf est soumis à la TVA. S'ajoute aux DMTO la contribution de sécurité immobilière, au taux de 0,1 %, taxe prélevée par l'Etat sur l'enregistrement d'actes authentiques.

La rémunération des notaires, appelée émoluments, représente environ 10 % des frais. Ces émoluments sont calculés selon un tarif officiel, national et obligatoire. Ils s'appliquent au prix de vente par tranche selon un pourcentage dégressif énoncé dans l'acte. Depuis sa création en 1978, le tarif n'a été revu que trois fois, en 2016, 2020 et 2022.

Dans l'ensemble des frais à la charge de

l'acquéreur du bien, le poids des émoluments du notaire reste extrêmement faible (environ 1 % du coût d'acquisition). Par exemple, pour un achat sans emprunt de 300.000 euros à Angers, les sommes versées aux notaires représentent 3.697 euros. Le notaire a la possibilité d'accorder une remise sur ses émoluments (20 % maximum sur la part des tranches d'assiette supérieures ou égales à 100.000 euros).

Enfin, environ 10 % des frais sont imputables aux débours, des sommes que le notaire doit payer pour élaborer le dossier d'achat comme la consultation du cadastre ou des frais concernant les documents d'urbanisme. Le total de ces frais s'ajoute au prix d'achat, et s'élève à environ 7 à 8 % du prix de vente dans l'ancien, et 3 à 4 % dans le neuf. Ils sont réglés par l'acquéreur.

## 2 CE QUI VA CHANGER ET QUAND

A date, au sein des DMTO, le taux départemental standard est de 3,8 %, auquel s'ajoute la taxe communale de 1,2 %, tandis que seulement 0,09 % revient l'Etat. Face aux difficultés économiques des départements, la loi de finances 2014 a déjà permis une hausse du taux départemental jusqu'à 4,5 %, portant ainsi le total maximal des DMTO de 5,09 % à 5,8 %. Cette augmentation n'est pas automatique et est à la main de chaque département.

Alors que les DMTO pèsent un cinquième des recettes des départements, la crise du marché immobilier les a fait fondre depuis deux ans. Pour renflouer les caisses, Michel Barnier a donc proposé de relever le plafond de 0,5 point, à 5 %, et laisse aux départements le choix d'actionner ou non cette option. La mesure sera intégrée au budget 2025 actuellement débattu au Sénat. Son adoption définitive est prévue en fin d'année pour une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ce qui ne veut pas dire qu'une transaction immobilière réalisée à compter de cette date serait automatiquement soumise à cette hausse, si elle

est votée.

En effet, comme indiqué, chaque département est libre d'appliquer ou non la mesure. Une délibération des conseils départementaux est par ailleurs nécessaire. Ces derniers votent le taux tous les ans pour une application pour les transactions réalisées sur la période du 1<sup>er</sup> juin de l'année au 31 mai de l'année suivante. En d'autres termes, les transactions concernées le seraient à partir du 1<sup>er</sup> juin 2025 et pour les départements qui choisiraient cette option.

### 3 LES RÉPERCUSSIONS SUR LE MARCHÉ

Même s'il est plus faible que ce que demandaient les départements – qui réclamaient une hausse d'un point, soit de 4,5 % à 5,5 % – le relèvement du plafond des DMTO est globalement mal accueilli par le secteur immobilier. Des courtiers en crédit ont fait fonctionner leur simulateur pour en mesurer l'impact sur le budget des ménages. « Pour un achat immobilier de 200.000 euros dans l'ancien, cette augmentation représente 1.000 euros supplémentaires de frais », évalue ainsi Meilleurtaux. De même, Cafpi calcule que la hausse de 0,5 point des DMTO « représente 1.250 euros supplémentaires pour un crédit moyen de 250.000 euros ».

Tous mettent en avant qu'il s'agit d'une très mauvaise nouvelle pour les primo-accédants qui seront les principales victimes de cette mesure. Certes la hausse reste très modérée, n'est pas automatique et est limitée à trois ans. Toutefois, avertit Loïc Cantin : « Ne nous leurrions pas. Ce qui est présenté comme une option laissée au libre arbitrage des collectivités locales sera, en réalité, utilisé par l'ensemble de celles-ci [...]. Cette expérimentation, annoncée sur une durée de trois ans, finira par s'imposer définitivement dans le système français. » Au-delà de cette mesure, c'est l'accumulation des menaces qui planent sur l'investissement immobilier qui suscite l'ire des acteurs. ■



### Comment calculer les émoluments du notaire pour l'achat d'un bien immobilier ?

Le barème des émoluments

Tranches d'assiette	Taux applicable, en %
De 0 à 6.500 euros	3,87
De 6.500 à 17.000 euros	1,596
De 17.000 à 60.000 euros	1,064
Plus de 60.000 euros	0,799

Le calcul se fait tranche par tranche.

Si vous achetez un appartement d'un montant de **200.000 €**, les émoluments du notaire s'élèvent à **1.995,25 € HT**.

- + **251,55 €** (6.500 × 3,870/100)
- + **167,58 €** ((17.000 – 6.500) × 1,596/100)
- + **457,52 €** ((60.000 – 17.000) × 1,064/100)
- + **1.118,6 €** ((200.000 – 60.000) × 0,799/100)
- 1.995,25 €**

« LES ÉCHOS » / SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE - PHOTO : ARNAUD POILLEUX/« LES ÉCHOS »