



DMTO DEPUIS MARS 2014: ENCORE UNE AUGMENTATION FISCALE !

publié le **07/04/2014**, vu **2865 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Les « frais de notaire » ou droits de mutation à titre onéreux (DMTO) qu'un propriétaire règle au moment de l'acquisition de leur bien immobilier visent pour l'essentiel les départements. Bon nombre de départements ont augmenté la taxe départementale sur les droits de mutations à titre onéreux comme la loi de finances pour 2014 les y a autorisé.

Sur les **7%** de frais en moyenne payés par l'acheteur lors de l'achat immobilier dans l'ancien, appelés « **frais de notaire** », ceux-ci recouvrent:

5,09% de **taxes** reversées respectivement à la **commune** (1,2%), au **département** (**3,8%**) et à l'**Etat** (0,9%).

Le reste vise les émoluments du notaire et le remboursement des frais liés à la vente (*cadastre, bureau des hypothèques, frais de timbre, etc*).

Le gouvernement a en effet accordé la possibilité aux départements qui le souhaitent d'augmenter jusqu'à 4,5% le taux des droits de mutation à titre onéreux, qui étaient au maximum de 3,8 %.

Trop belle opportunité à ne pas manquer, si bien que bon nombre de départements ont décidé d'augmenter la taxe "départementale" sur les droits de mutation à titre onéreux visant les achats de biens immobiliers, comme la loi de finances pour 2014 les y autorise.

Certains ont accru leur taxe de 3,80% à 4,5% ! (ex Nord, Pas de Calais, ou la Charente dès le 1^{er} avril prochain).

Pour ceux qui comptent bien, on relève qu'en passant les taxes actuellement à 5,10665% à 5,80665%. (la taxe départementale prende au passage +0,7%).

Cette majoration a été prévue jusqu'au 29 février 2016, au delà de quoi les droits devraient passer de nouveau à 3,80%.

Le surcoût n'est pas négligeable et ce sera à l'acheteur de mettre la main à la poche pour 2014.

Exemples:

- Pour une acquisition de 100 000 euros , les droits de mutation passeront de 3 800 à 4 500 euros.(soit + 700 euros)
- Pour une acquisition de 200.000 euros, les droits passent de 13.700 euros à 15.100 euros (+ 1400 euros)

- Pour une acquisition à 300.000 euros, les frais seront de 22.500 euros contre 20.400 euros (soit + 2100 € ou +10% de hausse) Ou un coût d'acquisition total majoré de 0,7%.

- Pour un bien acheté 500.000 euros, la majoration sera de + 3.500 euros

Ainsi après la TVA passée de 19,6% à 20% calculée sur les émoluments du notaire, les droits de mutation ont augmenté.

Cette majoration aurait pour but officiellement d'aider les départements à financer diverses allocations de solidarité comme le Revenu de Solidarité Active, l'Allocation Personnalisée d'Autonomie pour les personnes âgées ou la prestation de compensation de handicap.

A se demander si cela sera dissuasif et fera chuter le marché immobilier !

Je suis à votre disposition pour toutes précisions en cliquant sur le bouton des consultations en ligne.

Maître HADDAD Sabine

Avocat au barreau de Paris