



LES DROITS DE MUTATION A TITRE ONEREUX (DMTO) ONT AUGMENTE DEPUIS LE 1 ER MARS 2014

publié le 11/03/2014, vu 10081 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

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 autorise.

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.

En effet 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