



# ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

## Augmentation envisagée des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Question écrite n° 2756

### Texte de la question

M. Lionel Tivoli attire l'attention de M. le ministre auprès du Premier ministre, chargé du budget et des comptes publics, sur l'augmentation envisagée des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier. Ces DMTO, couramment appelés « frais de notaire », représentent 7 à 8 % du prix de vente et doivent être acquittés par l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente. Le produit de ces droits est reversé essentiellement aux départements, contribuant à plus de 15 % de leurs ressources. La crise du logement qui se poursuit depuis de nombreux mois - traduite notamment par un recul de près de 23 % du nombre de ventes au premier trimestre 2024 - a substantiellement affecté le budget des collectivités départementales. Dans ce contexte, l'augmentation d'environ 1 % du montant de ces droits de mutation est avancée afin de combler ce manque de ressources. Cependant, si elle était adoptée, cette hausse aurait un effet non négligeable sur l'ensemble des acquéreurs de biens immobiliers qui verraient encore davantage s'alourdir le coût global de leur acquisition. Alors que la situation économique globale se détériore et que le pouvoir d'achat reste la préoccupation première d'une majorité de Français, la hausse de la fiscalité sur l'achat d'un bien immobilier serait particulièrement malvenue. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui confirmer l'abandon de ce projet de hausse des droits de mutation à titre onéreux.

### Texte de la réponse

Afin de permettre aux départements d'augmenter leurs ressources fiscales dans un contexte marqué par la hausse de leurs dépenses et la baisse du nombre de mutations immobilières constatée en 2023 et 2024, le II de l'article 116 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 a introduit un dispositif dérogatoire autorisant les conseils départementaux à rehausser le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement prévu à l'article 1594 D du code général des impôts (CGI) au-delà de 4,5 % et dans la limite de 5 %. Cette possibilité n'est offerte que pour les actes et conventions conclus à partir du 1er avril 2025 et jusqu'au 31 mars 2028, sous réserve d'avoir délibéré selon le calendrier d'entrée en vigueur prévu au III de l'article 116 susmentionné. Toutefois, ce rehaussement du taux ne s'applique pas aux primo-accédants au sens du I de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire aux acquéreurs n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale les deux dernières années précédant la signature de l'acte d'acquisition lorsque le bien acquis est destiné à un usage de résidence principale. Cette disposition a été soutenue par le Gouvernement. En effet, le Gouvernement, conscient des enjeux immobiliers, veille à l'équilibre entre, d'une part, la soutenabilité financière des budgets locaux et, d'autre part, la préservation de l'accession à la propriété. Ainsi, le Gouvernement a également soutenu la création du nouvel article 1594 F septies du CGI, issu du I de l'article 116 de la loi de finances pour 2025, permettant aux conseils départementaux sur délibération, de réduire le taux départemental voire d'exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les acquisitions des primo-accédants au sens du I de l'article L. 31-10-3 du CCH. Le bénéfice de ce dispositif est subordonné à la condition que l'acquéreur prenne l'engagement d'affecter le bien exclusivement et de manière continue à l'usage de sa résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de son acquisition. Enfin, il convient de rappeler qu'il existe d'autres dispositifs visant à faciliter

l'accession à la propriété des ménages, notamment les plus modestes, qui peuvent être cumulés avec la non application de la hausse du taux départemental. C'est le cas du bail réel solidaire, ou encore du prêt à taux zéro élargi par la loi de finances pour 2025 à l'ensemble des logements neufs, individuels comme collectifs.

## Données clés

**Auteur :** [M. Lionel Tivoli](#)

**Circonscription :** Alpes-Maritimes (2<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement National

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 2756

**Rubrique :** Impôts locaux

**Ministère interrogé :** Budget et comptes publics

**Ministère attributaire :** [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [10 décembre 2024](#), page 6521

**Réponse publiée au JO le :** [3 juin 2025](#), page 4295