ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Possible hausse de la part départementale des frais de notaire en 2025

Question écrite n° 4883

Texte de la question

Mme Marine Hamelet alerte Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur les répercussions de la prochaine hausse des droits de mutation à titre onéreux (DMTO), communément appelés « frais de notaire ». Le 16 janvier 2025, M. le Premier ministre a annoncé que les départements pourront, s'ils le souhaitent, augmenter ces frais de 0,5 point pour une durée de trois ans, à l'exception des primo-accédants pour les biens d'une valeur maximale de 250 000 euros. Cette mesure suscite des inquiétudes tant chez les professionnels de l'immobilier que chez les particuliers. Elle ravive les craintes déjà engendrées par une annonce similaire faite en novembre 2024 par M. Michel Barnier. L'appellation « frais de notaire » est trompeuse, ces derniers étant en grande partie constitués de taxes nationales et locales. Ainsi, cette hausse ne profiterait pas aux notaires mais exclusivement aux départements. Actuellement, les DMTO représentent déjà entre 7 et 8 % du prix d'un bien ancien, contre 2 à 3 % pour un bien neuf. Si certains départements appliquent cette augmentation, les acheteurs devront s'acquitter de 500 euros supplémentaires de frais de notaire pour chaque tranche de 100 000 euros, comparé aux montants exigés aujourd'hui. Cette hausse toucherait tous les acheteurs, mais pèserait particulièrement sur les budgets modestes. Le marché immobilier a déjà subi une baisse des transactions de 11 % en 2024 par rapport à 2023. Une augmentation des taxes ne ferait qu'aggraver cette tendance en 2025. Mme la députée soutient les professionnels et les particuliers opposés à cette hausse et espère que ce projet ne verra pas le jour. Elle lui demande donc quelles sont les solutions envisagées pour relancer le secteur immobilier.

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 : Mme Marine Hamelet
Circonscription : Tarn-et-Garonne (2e circonscription) - Rassemblement National
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 4883
Rubrique : Impôts locaux
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 11 mars 2025, page 1514
Réponse publiée au JO le : 3 juin 2025, page 4295