

Dernière mise à jour le 25 février 2025

Loi de finances pour 2025 : hausse possible de 0,5 point des frais de notaire

L'article 116 de la loi de finances pour 2025 permet aux départements de relever de 0,5 point pour 3 ans le taux des droits de mutation à titre onéreux applicables aux ventes de biens immobiliers.

Sommaire

- Rehaussement de 0,5 point
- Nouveaux taux plafond

Rehaussement de 0,5 point

Les frais de notaire payés par l'acquéreur d'un bien immobilier sont principalement composés des droits de mutation à titre onéreux (DMTO). La loi fixe un taux plancher et plafond voté par les communes et les départements. Dans la plupart des départements, le taux maximum s'applique soit actuellement, 4,5%.

Michel Barnier, ex-Premier ministre avait annoncé le 15 novembre 2024 aux assises de l'association Départements de France à Angers, la possibilité pour les départements de voter en faveur d'une hausse de ce taux de 0,5 point pendant 3 ans. L'objectif est de soulager les finances de ces collectivités qui vont être mises à contribution pour réduire le déficit budgétaire.

Cette mesure a été reprise à l'article 116 de la loi de finances pour 2025. La disposition prévoit que les départements puissent relever le taux pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028. Le taux maximum du droit départemental passerait ainsi de 4,5 à 5%.

Le 12 février dernier, le Conseil de Paris a voté en faveur de cette hausse. D'autres départements devraient prochainement suivre la même direction. Pour rappel, dans le cadre de la loi de finances pour 2025, l'Etat demande un effort 2,2 milliards € aux collectivités territoriales.

Nouveaux taux plafond

Ce rehaussement va entraîner une augmentation des frais de notaire. Ils s'élèvent en moyenne à 8% du prix de vente d'un bien immobilier. Ce taux comprend les DMTO dont le taux global maximum va passer de 5,807% à 6,319%. Pour un bien immobilier d'une valeur de 200.000 €, le surcoût s'élèverait à 1.000 €.

	Taux plancher	Taux maximum actuel	Taux maximum loi de finances pour 2025
Droit départemental	1,2%	4,5%	5%
Prélèvement pour frais d'assiette (2,37% du taux départemental)	0,028%	0,107%	0,119%
Taxe communale	0,5%	1,2%	1,2%

Total	1,728%	5,807%	6,319%
-------	--------	--------	--------