

Droits de mutations et division

Par **Philippe Taboret**, Directeur Général Adjoint de Cafpi

Le ministre des collectivités locales vient d'annoncer un chiffre passé inaperçu, le montant des droits de mutation à titre onéreux (les frais de notaire) collectés en 2011 au profit des départements. On sait en effet que l'État et les autres niveaux de collectivité ont une petite part des droits payés, et que l'essentiel va aux départements. Les notaires quant à eux, qui donnent injustement son nom populaire à cet impôt, n'en ont que la portion congrue (20 %) pour leur travail de rédaction et d'authentification.

Bref, il s'agit de la bagatelle de 8,1 milliards d'euros en 2011, contre 7 l'année précédente, marquant une hausse de 16 %. C'est dire d'ailleurs qu'on tient là une appréciation fiable de l'évolution du marché, effet volume et effet prix cumulés, et ayant pris une part quasi égale à la progression. Les droits de mutation n'ont fait que croître depuis 1999, avec seulement deux accidents en 2008 et 2009, mauvais millésimes immobiliers.

Curieusement, au moment des élections, on nous annonce l'intention de « diviser par deux » les droits de mutation perçus par les notaires pour le compte de l'Etat et des collectivités locales à chaque changement de propriétaire d'un logement.

Excellente nouvelle dans un marché où le prix de l'immobilier est trop élevé, le pouvoir d'achat en baisse et l'offre de logements pas assez forte. Cette annonce ne va pas aider uniquement les ménages en mutation professionnelle, mais également les primo-accédants financés à 100 %. Rappelons que dans ce dernier cas le financement des droits de mutation n'est pas compris dans le crédit. Avec cette baisse, l'apport personnel des ménages sera ainsi allégé.

A titre d'exemple pour une acquisition de 195.000 €, l'économie sera de 5.235 €, ramenant les taxes de 13.780 € à 8.545 €*.

Il me semble que cette modification des règles du jeu fiscal est plus urgente que tout. Nous sommes le pays d'Europe où ces frais sont les plus élevés, la réflexion sur la façon de baisser cet impôt archaïque, d'en changer l'assiette, est loin d'être illégitime, mais espérons qu'elle ne prenne pas trop de temps... et son succès dépendra de la qualité du dialogue entre l'État et les collectivités locales et territoriales demain !

* Comparatif droits de mutation avant et après l'annonce de Nicolas Sarkozy le 18 mars

Pour une acquisition de 195 000€ dans l'ancien

Aujourd'hui,

Montant d'acquisition	Provision honorée par l'acquéreur lors de l'acquisition	Reversés au notaire	Reversé au Trésor (Etat, communes, régions, départements)	Débours (Coûts états hypothécaires, Salaires conservateur ou Greffier, Publicité, BODACC, Coût certificat d'urbanisme et autres)
195 000€	13 780€	2 770€ (20%)	10 470€ (76%)	540€ (4%)

Proposition de NS

Montant d'acquisition	Provision honorée par l'acquéreur lors de l'acquisition	Reversés au notaire	Reversé au Trésor (Etat, communes, régions, départements)	Débours (Coûts états hypothécaires, Salaires conservateur ou Greffier, Publicité, BODACC, Coût certificat d'urbanisme et autres)
195 000€	8 545€	2 770€	5 235€ (61%) = (10 470€/2)	540€

Cafpi en bref :

Créé en 1971, Cafpi est le leader du marché des courtiers en prêts immobiliers. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Employant plus de 1.200 personnes, Cafpi est présent, via ses 150 agences succursales, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2011, Cafpi a réalisé près de 29.200 dossiers pour 5,26 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque plus de 20 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 110 banques partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. Cafpi est également présent sur le web avec son site www.cafpi.fr ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.vitae-assurances.com pour les assurances emprunteurs et www.cafpi-regroupementcredits.fr pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de Cafpi, naît l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès du grand public.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr