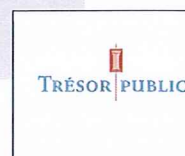
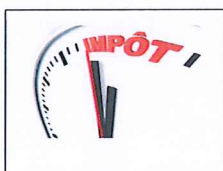




5^{EME} PARTIE - LES DROITS ET TAXES



Cette partie est destinée à votre information sur la destination des « frais de notaires », mais traite **d'impôts, droits et taxes** qui ne constituent **aucunement une rémunération de l'Office**, qui est seulement responsable du calcul et de la collecte de ces sommes dans le cadre de ses actes et prestations.



Ces impôts, droits et taxes représentent souvent une **part importante** de ce qui est appelé communément les « **frais de notaire** », expression impropre qui peut laisser penser que l'ensemble des frais est destiné à rémunérer les notaires.

Nous vous donnons ici quelques barèmes et montants fiscaux relatifs aux actes les plus courants établis par l'Office.

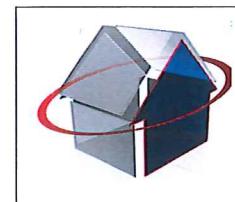
LES VENTES IMMOBILIÈRES

La plupart des ventes immobilières, non soumises à la TVA sur le prix, sont soumises aux **droits de mutation à titre onéreux**, calculés sur le prix de vente et charges augmentatives de ce prix s'il y en a.

Ces droits sont destinés principalement au **Département**, puis la **Commune**, et complétés par des « frais d'assiette » au profit de **l'Etat**.

Important : depuis la loi de finances pour 2014, les Départements ont obtenu la possibilité d'augmenter le taux des droits leur revenant, passant de 3,80% jusqu'à 4,50% maximum (soit une augmentation de 0,70 points sur les prix de vente).

La quasi-totalité des Départements ont voté cette hausse, avec application du taux maximum de 4,50% (notamment le **Gard**, l'Hérault, le Vaucluse, les Bouches-du-Rhône).



A noter également : lorsque la vente porte également sur des **meubles meublants** (par exemple : meubles de cuisine et électro-ménager, meubles de salle de bains, mobilier de jardin...), ceux-ci peuvent être estimés dans l'acte, selon leur valeur vénale lors de la vente. Cette valeur échappe aux droits de mutation, ne s'agissant pas de biens immobiliers.

Ces droits sont calculés pour chaque bénéficiaire en appliquant le barème suivant :

| Bénéficiaire des droits | Taux de taxation |
|-------------------------|----------------------------------|
| Département | 4,50% sur le prix |
| Commune | 1,20% sur le prix |
| Etat | 2,37% sur la part départementale |

Soit un taux global de taxation sur le prix de vente de 5,81%.

Exemple : Pour un prix de vente de 120.000 €, les droits se calculent comme suit :

Pour le Département : $120.000 \times 4,50\% = 5.400,00 \text{ €}$

Pour la Commune : $120.000 \times 1,20\% = 1.440,00 \text{ €}$

Pour l'Etat : $5.400 \times 2,37\% = 128,00 \text{ €}$

Pour un total de : **6.968,00 €**

Soit 5,81% du prix de vente.

Ces droits sont calculés et mentionnés dans l'acte de vente par l'Office, qui est chargé du *recouvrement* de cette somme et de son versement au Trésor Public, au plus tard dans le mois suivant la signature de l'acte de vente. Ils constituent la part majoritaire de ce que l'on appelle improprement les « frais de notaire ».

Par exception : certaines ventes immobilières échappent à ces droits de mutation, en raison de l'application de la TVA IMMOBILIERE, calculée sur le prix de vente.

Cela concerne essentiellement :

- les ventes de locaux neufs (sur plan ou achevés depuis moins de 5 ans) par un assujetti à la TVA. Par exemple l'acquisition d'un appartement en état futur d'achèvement d'un promoteur immobilier.

Dans ces cas, seule une taxe de publicité foncière à taux réduit s'applique sur le prix au taux de 0,715%, d'où le terme de « frais de notaire réduits ». Cela est dû au paiement par l'acquéreur de la TVA immobilière au taux commun de 20%, comprise dans le prix (prix TTC).

- les ventes au profit de marchands de biens avec engagement de revendre.

- les ventes de terrains à bâtir entre assujettis à la TVA (vendeur et acquéreur).

LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Il s'agit d'une taxe proportionnelle s'appliquant à des opérations non soumises aux droits de mutation à titre onéreux.

Cela concerne principalement :

- **l'hypothèque conventionnelle**, sur le montant principal garanti et accessoires demandés par le créancier, au taux global de **0,715%**.

Remarque : cette taxe n'est pas due pour les inscriptions de privilège de prêteur de deniers (PPD) ou privilège de vendeur.

- **la donation de biens et droits immobiliers**, sur la valeur donnée (hors valeur de l'usufruit réservé), au taux global de **0,615%**.

- **le bail de plus de 12 ans** publié au fichier immobilier, sur le montant cumulé des loyers pour toute la durée du bail, au taux global de **0,715%**.

- **la vente de locaux neufs soumis à TVA**, sur le montant du prix de vente, au taux global de **0,715%**.



LES CESSIONS DE FONDS

Les cessions de fonds de commerce ou artisanal, de clientèles, de droit au bail commercial, sont soumises aux **droits de mutation à titre onéreux**, calculés sur le prix de cession et charges augmentatives de ce prix s'il y en a.

Ces droits se calculent, en **tarif ordinaire**, avec des taux différents selon les tranches de prix de cession, de la manière suivante :

| Tranches de prix | Taux de taxation global |
|-------------------------|-------------------------|
| Jusqu'à 23.000 € | 0,00% |
| De 23.001 € à 200.000 € | 3,00% |
| Au-delà de 200.001 € | 5,00% |

Exemple : Pour un prix de vente de 350.000 €, les droits se calculent comme suit :

- 23.000 x 0,00% = 0,00 €

- 177.000 x 3,00% = 5.310,00 €

- 150.000 x 5,00% = 7.500,00 €

Pour un total de : 12.810,00 €

Soit 3,66% du prix de vente.

LES CESSIONS DE PARTS ET ACTIONS

Les cessions de parts et actions peuvent être soumises également à des droits de mutation, selon l'objet de la société et son régime fiscal.

Les cessions de participations dans les sociétés non cotées à prépondérance immobilière :

Ce sera le cas notamment de la plupart des sociétés civiles immobilières (SCI).

Les cessions de parts ou actions de ces sociétés sont soumises à un droit proportionnel au **taux de 5,00%**, calculé sur le prix de cession.



Les cessions de parts de sociétés autres qu'à prépondérance immobilière :

Ce sera le cas notamment de sociétés commerciales autres qu'à actions, exploitant un fonds de commerce ou artisanal, par exemple SARL ou SNC.

Les cessions de parts de ces sociétés sont soumises à un *droit proportionnel* au **taux de 3,00%**, calculé sur le prix de cession.

Préalablement, un abattement de 23.000 € s'applique, mais au prorata du nombre de parts cédées par rapport au nombre total de parts de la société.

Pour les cessions d'actions et titres assimilés :

Ce sera le cas notamment des cessions d'actions de sociétés telles que sociétés anonyme (SA) ou sociétés par actions simplifiée (SAS).

Les cessions d'actions de ces sociétés sont soumises à un *droit proportionnel* au **taux de 0,1%**, calculé sur le prix de cession.

Pour les actions de sociétés cotées, ce droit n'est exigible que si la cession est constatée dans un acte.

LE DROIT DE PARTAGE

Les partages, qu'ils soient amiables ou judiciaires, sont soumis à un droit fiscal au **taux de 2,50%** calculé sur **l'actif net partagé** (hors passif attaché au bien partagé, par exemple le capital restant dû d'un prêt en cours).



Ce droit de partage s'applique seul, et sur la totalité de l'actif net partagé, pour les partages de succession ou de communauté conjugale et assimilés : biens dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale, biens indivis issus d'une donation-partage, biens indivis entre époux ou partenaires d'un Pacs.

Attention : dans les autres cas, la soulte (indemnisation en argent) et prise en charge de la part de passif de l'autre indivisaire sont soumis aux droits de mutation à titre onéreux classiques ; pour un bien immobilier, au taux global de 5,81%. Ce sera le cas pour un partage entre concubins, ni mariés, ni pacsés. Et le droit de partage s'appliquera sur l'actif net partagé après déduction de la soulte et prise en charge de passif.

LES DROITS FIXES

De très nombreux actes, s'ils ne sont pas soumis à un droit proportionnel, restent soumis à un **droit fixe d'enregistrement**, également perçu au profit du Trésor Public.

Dans la plupart des cas, ce droit fixe est d'un montant de **125,00 €**.

Il concerne essentiellement les actes suivants :

- les prêts, notamment hypothécaires, s'ils ne sont pas intégrés dans un acte constatant une autre disposition (vente, partage,...).
- les contrats de mariage.
- les conventions de PACS.
- les procès-verbaux (difficulté, carence,...).
- les compromis de vente et promesses unilatérales d'achat par acte authentique.
- les promesses unilatérales de vente (sous seing privé ou par acte authentique).
- les mandats de protection future.
- les mandats à effet posthume.
- l'inventaire.
- la délivrance de legs.



Dans certains cas, de droit fixe est d'un montant de **25,00 €**.

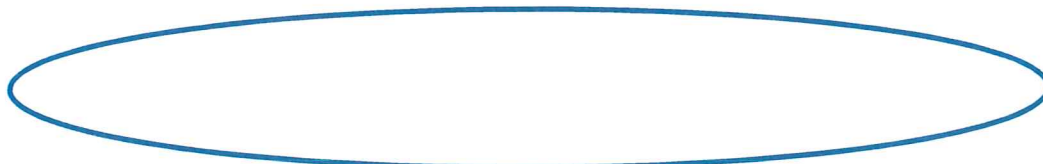
Il s'agit essentiellement :

- de l'acte de **notoriété** dans une succession (sans option du conjoint survivant).
- de la **procuration** authentique.
- de l'acte de **mainlevée**.

LA CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour tous les actes soumis à la publicité foncière, donc relatifs à des biens et droits immobiliers, il est perçu par le *Service de la Publicité Foncière* (appelé avant le « Bureau des Hypothèques »), une contribution calculée pour chaque disposition sur la valeur ou prix déclarés.

Cette contribution est également comprise dans les « frais de notaire », et se cumule avec les autres droits de mutation ou droits fixes selon les actes.



Le taux de **droit commun** est de **0,10%**, s'appliquant sur le prix de vente ou la valeur déclarée (par exemple pour une donation).

Il existe un taux réduit de 0,05%, s'appliquant sur les inscriptions hypothécaires (privilèges et hypothèques), et calculé sur le montant garanti et les accessoires demandés par le créancier.

Quelle que soit la valeur ou prix, chaque disposition est soumise à un minimum de perception de 15,00 €.

EN CONCLUSION :

Les frais d'actes relèvent de l'addition des émoluments et honoraires, TVA s'appliquant dessus, droits de mutation proportionnels ou fixes, contribution de sécurité immobilière, ainsi que divers débours pour obtenir des pièces nécessaires aux vérifications et accomplir des formalités légales payantes.

Pour reprendre l'exemple d'une vente immobilière au prix de 120.000,00 €, les frais globaux se décomposeront ainsi :

| | |
|--|-------------------|
| - émoluments de vente : | 1.382,22 € |
| - émoluments de formalités : | 480,00 € |
| - TVA sur les émoluments : | 372,00 € |
| - débours : | 40,00 € |
| - droits de mutation à titre onéreux : | 6.968,00 € |
| - contribution de sécurité immobilière : | 120,00 € |
| Soit un coût total de | 9.362,22 € |

La rémunération de l'Office représente donc **23,86% TTC** des frais de mutation.
