



Il est urgent de réduire les Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO)

En 2012, le Parlement autorisait les départements à augmenter leur part de droits de mutation à titre onéreux de 0,70%, les portant à 8%, entièrement à la charge de l'acquéreur. En 2016, alors que seules cinq collectivités n'ont pas appliqué cette augmentation, ils représentaient 11 milliards d'euros de recettes pour l'Etat (4,95 Mds € pour les départements et 2,3 Mds € pour les communes). Paris, qui est à la fois département et commune a ainsi perçu 900 millions d'euros. Dans sa dernière étude, réalisée avec l'Ifop, Cafpi note que 71% des interrogés considéraient que ces frais étaient un frein à l'accession à la propriété.

Un frein à la mobilité des Français...

La plupart des banques demandent que ces droits soient financés sur les fonds propres de l'acquéreur. Pour les ménages qui ne disposent pas de cette somme, elles ont tendance à leur proposer de souscrire un crédit à la consommation pour les financer. À leurs niveaux actuels, les droits de mutation constituent donc une part significative de l'achat et sont de nature à compromettre des acquisitions*. Au rythme de l'inflation du marché, il faut aujourd'hui en moyenne de 6 à 7 ans pour réussir à neutraliser ces droits, par le mécanisme de la plus-value, une période pendant laquelle les acquéreurs n'ont donc pas intérêt à changer de logement, réduisant d'autant leur possibilité de mobilité.

... qui doit être réformé !

Plusieurs pistes sont déjà envisagées pour réformer cet impôt :

- Une réduction de moitié, mais qui devrait générer une compensation importante, qui pourrait être financée par une rationalisation globale du budget du logement, qui approche les 50 milliards d'euros.
- Une hypothèse de réforme est évoquée depuis longtemps pour le partage des droits de mutation entre vendeur et acquéreur.
- Ne faire payer les droits de mutation que sur la différence de valeur entre la précédente revente et l'actuelle. Cette mesure serait équitable : s'il est vrai que les collectivités, par leur action relative à l'urbanisme, ont contribué à la valeur du bien, elles ne l'ont fait qu'à la hauteur de la plus-value.
- Rendre les DMTO déductibles de l'assiette de l'impôt sur le revenu du contribuable acquéreur, ou du vendeur à l'identique en cas de partage.

Plusieurs candidats à l'élection présidentielle ont d'ailleurs ciblé cette problématique dans leur programme.

La France, pays européen où les DMTO sont les plus élevés

Au niveau européen, la France fait figure de mauvaise élève. En Autriche, au Royaume-Uni ou aux Pays-Bas, l'équivalent des droits de mutation coûte 2%. La Suède se contente de 2,5%. En Bulgarie, cet impôt varie de 2,5% à 4% pour les transactions les plus élevées. Le même mécanisme progressif existe en Tchécoslovaquie. Les Italiens sont quant à eux prélevés à hauteur de 3,5% et les Allemands de 6%. Les Portugais, pour leur part, se rapprochent des Français (8%), avec des droits compris entre 6% et 8%.

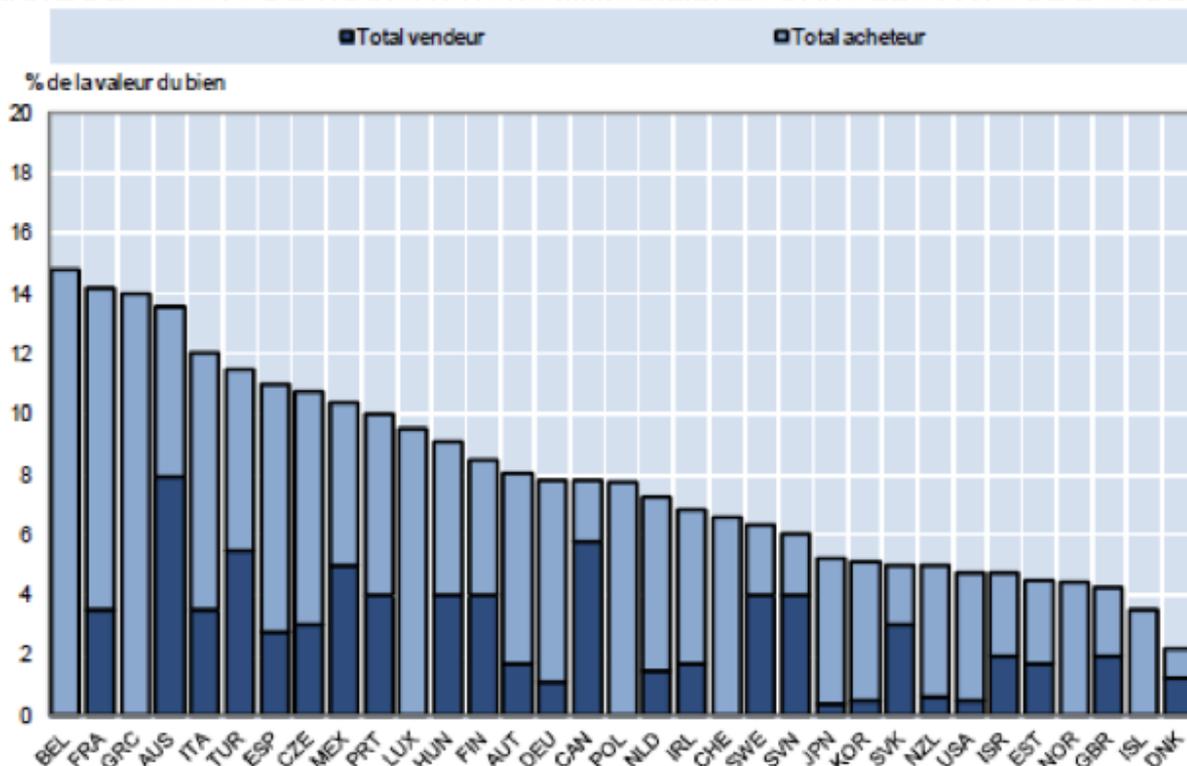
Contact Presse

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 la Réunion / Mayotte – 02 62 52 20 00
Dominique Saulquin - 06 92 85 73 48
20, rue Labourdonnais, 97400 Saint Denis
d.saulquin@cafpi.fr



DISPARITÉ DES COÛTS DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DANS LES PAYS DE L'OCDE(1). 2009



(1) Les coûts de transaction sont des coûts moyens. Les estimations ne prennent pas en compte les divers allègements fiscaux qui existent dans les pays pour certains logements et il peut en résulter une surestimation de ces coûts par rapport à leur niveau réel dans certains pays (par exemple en Italie) où ces allègements fiscaux sont fréquents. En outre, la TVA, lorsqu'elle s'applique à certains coûts, n'est pas incluse en raison de limitations tenant aux données disponibles.

Source : Johansson, A. (2011). « Housing Policies in OECD and Candidate for Accession Countries: Survey-based Data and Implications ». Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE. À paraître.

Rendre le marché immobilier plus accessible aux ménages modestes

En somme, les droits de mutation sont bel et bien une charge augmentative du prix. Cette situation ne peut pas perdurer, surtout en cette période de hausse des taux de crédit immobilier. En réformant le régime fiscal des achats de logements, le pays disposerait d'un marché plus vigoureux et plus démocratique, accessible à tous les ménages, notamment les moins aisés.

Un impôt assimilé à tort à des frais de notaire

Les droits de mutation à titre onéreux sont versés au notaire lors du paiement du bien auprès du notaire. Ils sont donc assimilés à tort à des frais de notaire. Dans les faits, il ne perçoit qu'entre 1,5 et 2,5 % en fonction du prix du bien.

*Rappelons que les DMTO étaient deux fois moindres, il y a une vingtaine d'années. Calculés en pourcentage du prix du bien acheté, ils ont considérablement augmenté en valeur absolue, de l'ordre de 180% en moyenne depuis 2000.

Cafpi en bref :

CAFPI est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Avec un effectif de 1.420 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2016, CAFPI a finalisé 41 000 dossiers, pour 8 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque près de 40 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 150 banques et assureurs 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.cafpi-assurances.fr 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 (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits dont Philippe Taboret est l'actuel Président) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr).

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 la Réunion / Mayotte – 02 62 52 20 00
 Dominique Saulquin - 06 92 85 73 48
 20, rue Labourdonnais, 97400 Saint Denis
d.saulquin@cafpi.fr