

# Entretien

FISCALITÉ

348

## « L'entrée en vigueur et l'ampleur de la hausse des droits de mutation ne sont pas les mêmes dans tous les départements ! »

Entretien avec Thierry Thomas

Chaque département jouit désormais de la faculté de relever temporairement au-delà de 3,80 % jusqu'à un plafond de 4,50 % le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement sur les mutations à titre onéreux d'immeubles intervenues entre le 1<sup>er</sup> mars 2014 et le 29 février 2016 inclus. Ceci, en vertu de l'article 77 de la loi de finances pour 2014. Selon la date de la prise de décision locale et celle de la notification aux services fiscaux, l'entrée en vigueur va donc se faire de façon échelonnée dans les départements à compter du 1<sup>er</sup> mars 2014.

Thierry Thomas, président de l'Institut notarial de droit immobilier (INDI), nous explique les modalités pratiques d'entrée en vigueur de cette nouvelle mesure.

**La Semaine Juridique : Quelles difficultés pratiques les notaires devront-ils déjouer lors de l'entrée en vigueur échelonnée des droits de mutation à titre onéreux dans les différents départements ?**

**Thierry Thomas :** L'entrée en vigueur et l'ampleur de la hausse des droits de mutation ne sont pas les mêmes dans tous les départements ! La hausse peut, en effet, permettre de passer de 3,8 % à 4,5 % - soit une hausse maximum de 0,7 % - ainsi que prévu à l'article 77 de la loi de finances pour 2014. C'est une hausse temporaire, puisqu'elle ne concerne que les mutations intervenant entre le 1<sup>er</sup> mars 2014 et le 29 février 2016. Pour nous notaires, il ne va pas être aisé de savoir si les droits ont augmenté dans le département où est situé le bien immobilier dont nous enregistrons la mutation. De plus, les départements doivent délibérer pour décider de cette hausse : les délibérations des conseils généraux prises au plus tard le 15 avril 2014, ou entre le 1<sup>er</sup> décembre 2014 et le 15 avril 2015, s'appliqueront aux actes passés à compter du 1<sup>er</sup> jour du deuxième mois suivant la notification. Enfin, les délibérations notifiées entre le 16 avril et le 30 novembre 2014, s'appliqueront aux actes passés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

**La Semaine Juridique : La profession a-t-elle prévu des outils de mutualisation des informations ?**

**Thierry Thomas :** Non, la profession n'a pas mis en place un tel tableau, dans la mesure où tous les départements n'ont pas délibéré. C'est le cas, par exemple de la Loire-Atlantique.

Les chambres des notaires informent les notaires des décisions départementales prises dans les départements de leur région.

Ailleurs, c'est à nous d'aller sur les sites des départements pour trouver l'information. Il existe toutefois un lien de la Direction générale des Finances publiques - DGFIP - récapitulant les taxes par départements ([http://intra.notaires.fr/csn/jcms/t1\\_69781/liste-communiquee-par-la-direction-generale-des-finances-publique-et-liste-de-l-adf?redirect=http%3A%2F%2Fintra.notaires.fr%2Fcsn%2Fjcms%2Ft1\\_69779%2Fdroits-de-mutation-a-titre-onereux-majoration](http://intra.notaires.fr/csn/jcms/t1_69781/liste-communiquee-par-la-direction-generale-des-finances-publique-et-liste-de-l-adf?redirect=http%3A%2F%2Fintra.notaires.fr%2Fcsn%2Fjcms%2Ft1_69779%2Fdroits-de-mutation-a-titre-onereux-majoration))  
Revenons sur le cas de la Loire-Atlantique : à ce jour, notre conseil général n'a pas pris position... Nous nous orienterons *a priori*, soit sur une décision prise et notifiée après les élections municipales, au plus tard le 15 avril, avec, dans ce cas, une application au 1<sup>er</sup> juin 2014. Soit sur une décision prise et



**Thierry Thomas**, né en 1964, notaire à Rezé, en banlieue sud de Nantes, dans un office de cinq notaires, deux notaires salariés et environ soixante collaborateurs.

Ayant eu diverses fonctions professionnelles : responsable de la communication au niveau départemental, puis régional, en charge de la communication régionale d'un Congrès de notaires, délégué de la cour de Rennes au CSN durant quatre ans, président du Comité de pilotage national de la Démarche qualité, président du Conseil régional des notaires de la cour d'appel de Rennes, et, désormais, président de l'INDI - Institut notarial de droit immobilier.

notifiée au plus tard le 30 novembre, avec, dans ce cas, une application au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Pour les départements limitrophes, la date d'application de l'augmentation variera entre le 1<sup>er</sup> mars et le 1<sup>er</sup> avril 2014 (V. tableau récapitulatif ci-après).

Département	Date de notification de la décision du conseil général	Date d'application
Ille-et-Vilaine	Janvier	1 <sup>er</sup> mars 2014
Finistère	Janvier	1 <sup>er</sup> mars 2014
Côtes-d'Armor	Janvier	1 <sup>er</sup> mars 2014
Vendée	Février	1 <sup>er</sup> avril 2014

### La Semaine Juridique : Quels impacts l'évolution récente de la TVA sur la rémunération du notaire et celle des droits de mutation anticipiez-vous sur le marché de l'immobilier ?

**Thierry Thomas :** La hausse des droits de mutation peut entraîner une hausse des frais d'acquisition payés chez le notaire de 0,7 % si le département a opté pour le maximum permis par la loi de finances. N'oublions pas, par ailleurs, que la TVA a augmenté de 0,4 % au premier janvier dernier. Elle s'applique aux émoluments du notaire - proportionnels et formalités - mais aussi aux débours.

Ainsi, par exemple, pour une vente de 200 000 euros, le montant des frais était-il de 14 100 euros avant le 31 décembre 2013, autrement dit, avant l'augmentation de la TVA et des droits, et s'élève, depuis, à 15 500 euros...

### La Semaine Juridique : À quoi seront employées ces nouvelles marges d'impôt au niveau départemental ? Seront-elles ensuite prorogées, selon vous ?

**Thierry Thomas :** Cette hausse de droits de mutation à titre onéreux est motivée, d'après la loi de finances, par « l'accompagnement de la dynamique particulièrement marquée des dépenses de solidarité des départements à la suite d'un contexte de crise ». « Elle s'inscrit le cadre du Pacte de confiance et de responsabilité entre l'État et les collectivités locales ».

Nous espérons que cette mesure annoncée temporaire, prendra fin à la date prévue.

### La Semaine Juridique : Comment communiquer auprès des clients ?

**Thierry Thomas :** Les notaires communiquent depuis longtemps auprès de leurs clients au sujet du coût payé lors de l'acquisition d'un bien immobilier. Nous ne cessons de donner le détail des frais, afin de faire prendre conscience de ce que représentent les taxes et droits.

La signature de l'acte sur support électronique - dès la promesse de vente - permet de s'arrêter sur le tableau des droits qui figure dans l'acte : la vue du détail des

montants revenant au département, à la commune et à l'État est toujours un instant important du rendez-vous.

Enfin, les provisions de frais versées sont détaillées dans une facture que reçoivent nos clients à la fin de l'opération. Ceci est très souvent accompagné d'un croquis distinguant les taxes, des émoluments du notaire.

### La Semaine Juridique : Quels effets cette augmentation des DMTG peut-elle avoir sur les ventes passées à compter de leur entrée en vigueur ?

**Thierry Thomas :** Il est un peu tôt pour tirer les conséquences de cette hausse entrant bientôt en vigueur, mais on constate que certaines ventes se sont accélérées à cause de son annonce. En y ajoutant la disparition de l'abattement de 25 % sur les plus-values qui doit cesser en septembre prochain, ce sont, là, les vendeurs qui veulent accélérer. Tout cela va-t-il générer une hausse du nombre de ventes, voire une baisse des prix : l'avenir le dira !

PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE LARÉE



### Alain Lambert, Président du Conseil général de l'Orne, président honoraire du Conseil supérieur du notariat

« Le relèvement du taux plafond des droits de mutation de 3,8 % à 4,5 %, autorisé pour deux ans par la loi de

finances pour 2014, est une des deux mesures, annoncées en juillet 2013, par le Gouvernement pour alléger la charge supportée par les départements au titre du reste à charge des trois allocations individuelles de solidarité que sont l'APA - Allocation personnalisée d'autonomie, la PCH - Prestation de compensation du handicap - et le RSA - Revenu de solidarité active.

Cette disposition revient en fait à faire financer par les contribuables locaux une partie de la sous-compensation chronique par l'État de ces dépenses obligatoires transférées par ce même État aux départements et sur lesquelles les Conseils généraux n'ont aucun pouvoir de décision.

Cette mesure ne peut être considérée comme une réponse pérenne au problème structurel de financement de ces trois allocations et l'atonie actuelle du marché immobilier rend cette mesure fiscale peu appropriée et économiquement contestable.

Il est regrettable que l'État n'ait pas trouvé un autre dispositif fiscal garantissant le même rendement sans entraîner de dommages économiques.

S'agissant de rendement, les départements sont conscients que budgétairement l'augmentation des recettes liée au relèvement du taux plafond des droits de mutation sera faible sur l'année 2014, compte tenu des délais entre l'acte de vente et l'encaissement des droits de mutation par les départements qui sont de l'ordre de six mois.

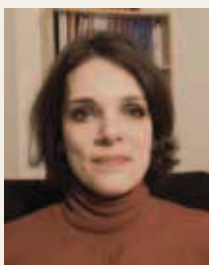
L'effet de ciseau auquel ils sont confrontés entre l'évolution dynamique de ces dépenses obligatoires (+ 8 % pour la seule allocation RSA entre 2012 et 2013 dans mon département) et la baisse de leurs recettes

les a contraints à retenir cette possibilité de relèvement du taux plafond des droits de mutation de 3,8 % à 4,5 % pour équilibrer leur budget 2014.

Dans le cadre de la nécessaire maîtrise collective de la dépense publique et de la soutenabilité financière pour les départements de ces trois allocations de solidarité nationale, il est plus qu'urgent et impératif que soit clarifié et réglé le problème du financement de ces dépenses pour compte d'État et que désormais le prescripteur de la dépense soit réellement le payeur.

Les notaires doivent savoir que les conseils généraux sont parfaitement conscients que cette augmentation est contre-productive pour la nécessaire fluidité du marché. Mais elle est la conséquence de l'incapacité de l'État à modérer la dépense qu'il veut pourtant continuer à prescrire ».





## Sandy Fréret, directrice déléguée Finances et évaluation à l'Assemblée des départements de France



« Depuis les premières lois de décentralisation, les départements perçoivent le produit des droits de mutation à titre

onéreux issus des deux principaux régimes de mutation immobiliers que sont le « droit commun » et le « régime dérogatoire ». Le taux applicable est voté par chaque département dans les limites fixées par la loi.

La loi de finances pour 2014 octroie aux départements, à compter de 2014 et pour deux ans, la possibilité d'augmenter le taux des droits de mutation à titre onéreux relevant du premier régime. Cette possibilité ne concerne que le taux départemental, le taux communal, lui, demeurant égal à 1,2 %.

Les départements qui jusqu'alors votaient, pour ce type de mutation, un taux compris entre 1,2 % et 3,8 % peuvent dorénavant adopter un taux allant jusqu'à 4,5 %. Usuelle-

ment, les départements avaient jusqu'au 15 avril de l'année N pour notifier aux services fiscaux leurs délibérations, le taux choisi s'appliquant aux mutations conclues à compter du 1<sup>er</sup> juin de la même année. Pour 2014 et 2015, les modalités seront différentes eu égard au caractère temporaire du dispositif.

En 2014, les départements peuvent délibérer entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 15 avril 2014, le taux choisi s'appliquant aux actes passés et conventions conclues à partir du premier jour du deuxième mois suivant la notification du taux voté aux services fiscaux. En l'absence de notification, pouvant intervenir jusqu'au 15 avril 2014, le taux de l'année précédente est automatiquement reconduit. Toute délibération et notification postérieure à cette date conduira à une application du taux décidé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Pour 2015, les délibérations interviendront entre le 1<sup>er</sup> décembre 2014 et le 15 avril 2015. Comme précédemment, le taux choisi s'appliquera aux actes passés et conventions

conclues à partir du premier jour du deuxième mois suivant la notification du taux voté aux services fiscaux. Les mutations conclues à compter du 1<sup>er</sup> mars 2016 seront, elles, soumises au taux en vigueur en 2013 - sauf délibération contraire visant à le modifier dans la fourchette 1,2 % et 3,8 % et devant intervenir avant le 31 janvier 2016.

La diffusion de l'information relative au taux applicable dans chaque département devrait s'effectuer via le site [impot.gouv.fr](http://impot.gouv.fr) rubriques *professionnels-accès*, *spécialisés-notaires* et *géomètres-experts*. Les services de l'État pourraient procéder à une actualisation chaque mois jusqu'en mai entre le 15<sup>e</sup> et le 20<sup>e</sup> jour.

Le dispositif ici exposé a pour objet d'améliorer le financement des aides que les départements fournissent aux populations précaires au regard de leur perte d'autonomie (qu'elle soit liée à l'âge ou à un handicap) ou de leur niveau de vie ».

## Plans Locaux d'Urbanisme Contenu, élaboration et évolutions juridiques

Interventions de Yves PITTARD et Véronique LAVALLEE

### Objectifs

- Après les textes nouveaux de 2012 et 2013 et dans la perspective de l'adoption du projet de loi ALUR, venez faire le bilan de l'actualité juridique des PLU.
- À l'issue d'une journée complète de formation et d'échanges animée par un avocat et une urbaniste spécialistes de la matière et de la technicité du sujet, vous maîtriserez les nouvelles et futures modalités d'application des PLU dans votre pratique professionnelle.



LexisNexis®



LexisNexis® Formations

JEUDI 27 MARS 2014, À PARIS  
9 H 30 - 17 H 30

### Programme

#### INTRODUCTION

#### I - Le nouveau contenu du PLU

Pour chacune des pièces du PLU seront présentées les nouveautés prévues par le projet de loi ALUR

#### II - Les nouveautés relatives aux procédures d'élaboration et de gestion des PLU

### Inscriptions & renseignements

- LexisNexis® Formations - 141, rue de Javel - 75747 Paris cedex 15
  - Tél. 0821 200 700 • Fax 01 45 58 94 35 • [formations@lexisnexis.fr](mailto:formations@lexisnexis.fr)
- (0,112€ puis 0,09€/min à partir d'un poste fixe)

RETROUVEZ  
L'INTEGRALITE  
DES FORMATIONS  
[http://formations.  
lexisnexis.fr](http://formations.lexisnexis.fr)