



Frais d'acquisition immobilière

Les frais d'acquisition, improprement appelés « frais de notaires », s'ajoutent au prix d'achat des biens immobiliers.

Ils sont en principe réglés par l'acquéreur mais ne reviennent ni au vendeur, ni au notaire, pour leur plus grande part.



Définition

Les frais d'acquisition d'un bien immobilier sont essentiellement composés d'impôts payés à l'Etat. Pour autant, ils sont souvent appelés « frais de notaire ». Cette erreur de langage s'explique aisément. En effet, bien que ces frais ne leur soient pas destinés (du moins en grande partie), les notaires ont la charge de les collecter pour le compte de l'Etat. Ils sont ensuite tenus de les reverser au Trésor Public.

Les frais d'acquisition comprennent :

- les **impôts et taxes** (appelés droits d'enregistrement) liés à l'acquisition du bien et versés au Trésor public. Ils reviennent, selon le cas, à l'Etat ou aux collectivités locales. Calculés selon la valeur du bien, leurs montants varient selon son lieu géographique.
- les **frais et débours** : Il s'agit des sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client. Ces frais et débours servent à rémunérer les différents intervenants en charge de produire les documents nécessaires au changement de propriété (conservateur des hypothèques, inscription des garanties hypothécaires, frais de publication de vente, document d'urbanisme, extrait du cadastre, géomètre expert, syndic, etc.).
- la **rémunération du notaire** proprement dite (appelée émoluments). Fixée par un barème défini par décret, elle est proportionnelle au prix de vente du bien (elle représente environ 1,33 %). A cela s'ajoutent les émoluments de formalités qui correspondent à l'accomplissement de certaines démarches administratives (vérifications d'état civil, certificat d'urbanisme, copie de l'acte authentique de la vente, etc.).



Achat immobilier : frais de notaire au 1^{er} mars 2015

Exemple d'achat d'un appartement ancien (de plus de 5 ans)

sans frais de négociation, ni frais de prêt

Prix de vente en €	Détail de la provision		Pourcentage ⁽¹⁾ du prix compris entre
	Émoluments d'acte et débours en €	Taxes en € ⁽¹⁾ comprises entre	
60 000	2 330	3 500 et 3 930	9,72 et 10,43
90 000	2 580	5 100 et 5 750	8,53 et 9,26
120 000	2 830	6 710 et 7 570	7,95 et 8,67
150 000	3 070	8 320 et 9 390	7,59 et 8,31
230 000	3 730	12 600 et 14 250	7,10 et 7,82
300 000	4 310	16 350 et 18 500	6,89 et 7,60
380 000	4 970	20 630 et 23 360	6,74 et 7,46
450 000	5 550	24 380 et 27 610	6,65 et 7,37

Achat immobilier : frais de notaire au 1^{er} mars 2015

600 000	6 790	32 420 et 36 710	6,54 et 7,25
750 000	8 020	40 450 et 45 820	6,46 et 7,18
900 000	9 260	48 480 et 54 930	6,42 et 7,13
1 000 000	10 090	53 840 et 61 000	6,39 et 7,11

⁽¹⁾ Le taux des droits de mutation varie selon le département. Il est compris entre 5,09006 % et 5,80665 % du prix de vente.



Frais d'acquisition pour un logement neuf

Pour un logement neuf, **ils représentent 2 à 3 % du prix d'achat** soit 3 à 4 points de moins que dans l'ancien. C'est pourquoi on parle de frais réduits dans l'immobilier neuf.

Les frais d'acquisition pour un logement neuf se décomposent en quatre parties :

- **La taxe de publicité foncière** : Elle est beaucoup moins élevée que dans l'ancien. Son taux est de 0,715 % (0,71498 % exactement) sur le prix hors taxes.
- **La rémunération du notaire** : Elle se calcule sur le prix TTC et selon le même barème que pour l'ancien. Certains programmes de logements collectifs bénéficient d'émoluments réduits.
- **Les émoluments de formalités et les frais divers** : Ils sont sensiblement les mêmes que pour l'acquisition d'une habitation de plus de cinq ans, soit environ 1.000 €.
- **La contribution de sécurité immobilière** : Elle est due à l'Etat pour l'accomplissement des formalités d'enregistrement et de publicité foncière.