



Frais de notaire

Par Joe29

Bonjour,
Nous avons formulé une offre d'achat pour une maison qui se finit de se construire pour fin juin. Nous achetons à un particulier qui à l'origine a acheté un terrain et a déposé un permis de construire pour y faire 3 maisons qu'il revend. Nous souhaiterions savoir si nous allons payé des frais de notaire réduits (3-4%) ou si nous payerons plutôt 7-8%.
En vous remerciant pour votre soutien.
Cordialement,
Jocelyne

Par AGeorges

Bonjour Joe,

Sauf conditions particulières, un "immeuble" est considéré comme neuf s'il a moins de cinq ans pour votre cas. Vous bénéficiez donc de "frais de notaire" réduits.

Par Ortzantz

Bonjour,

Ce n'est malheureusement pas tout à fait exact: le simple fait que l'immeuble soit neuf ne suffit plus pour bénéficier de frais réduit: il faut en plus que le vendeur soit une personne assujettie à la TVA agissant en tant que tel: je doute que ce soit le cas ici puisque le vendeur est un particulier. Les frais d'acquisition seront donc bien de 7-8%.

Par AGeorges

C'est bien possible. Lire :

L'article 257, I.-2. 2° du Code général des impôts

Ce 2° se limite à définir ce qu'est un immeuble neuf. Aucune mention n'y est faite sur le statut TVA du vendeur.

Merci de donner une référence meilleure que la mienne.

Par Ortzantz

C'est même une certitude: les droits de mutation au taux réduit de 0,70% sont applicables aux mutations d'immeubles neufs lorsqu'elles sont soumises à TVA (article 1594 F quinquies A du code général des impôts). Or ces mutations d'immeubles neufs ne sont soumises à TVA que si elles sont réalisées par un assujetti agissant en tant que tel (article 256 I du même code). La vente par un particulier n'étant pas soumise à TVA, elle ne peut donc pas bénéficier des droits de mutation au taux réduit.