



## Fiscalité de l'indemnité d'immobilisation, achat de bien immobili

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Un particulier achète un bien immobilier en concédant au vendeur la faculté de rachat de ce bien (réméré) moyennant le paiement lors du rachat d'une indemnité compensatrice de préjudice d'immobilisation.

J'aimerais savoir si cette indemnité est à déclarer dans la déclaration de revenus et à quel titre.

J'ai eu le service des impôts qui semble dire que cette dernière n'est ni déclarable ni taxable puisqu'elle représente un préjudice, je n'ai malheureusement ni écrit ni référence de textes.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'aurai besoin d'avoir des précisions:

Un particulier achète un bien immobilier en concédant au vendeur la faculté de rachat de ce bien (réméré) moyennant le paiement lors du rachat d'une indemnité compensatrice de préjudice d'immobilisation.

En principe, dans le cadre d'une vente à réméré, le vendeur continue à occuper le bien et à verser une indemnité d'occupation au titre d'une convention d'occupation précaire. Est-ce bien le cas ici?

Ou est-ce qu'il n'y a pas de convention d'occupation précaire dans quel cas, l'indemnité d'immobilisation ne constitue que la contrepartie de la faculté de rachat?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Il y a bien une indemnité d'occupation qui peut aussi être tout simplement un loyer avec bail pour éviter en cas de problèmes la requalification par un tribunal.

Il s'agit dans ma question de l'indemnité inhérente à la faculté laissée au vendeur de racheter le bien. J'achète 100, je revends 100 et je touche 10 de dédommagement parce que j'ai laissé au vendeur cette faculté de racheter. Rien à voir donc avec l'occupation par le vendeur du bien mais bien avec la contrepartie de la faculté de rachat.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Lorsque dans un contrat de vente, le cédant s'est réservé la faculté de reprendre la chose vendue moyennant restitution du prix et des accessoires dans un délai n'excédant pas cinq ans (Code civil, art. 1659, 1660 et 1673), le retrait que lui-même ou son ayant cause exerce dans le délai stipulé constitue seulement une condition résolutoire remplaçant les parties dans le même état où elles se trouvaient avant la vente.

L'acte constatant le réméré est passible de la taxe de publicité foncière au

taux fixe prévu à l'article 680 du CGI (droit fixe des actes innomés ).  
Mais la perception de cette taxe fixe à l'exclusion de la taxe proportionnelle est subordonnée à l'accomplissement des conditions suivantes :

- la faculté de réméré doit avoir été stipulée dans le contrat même de vente ;
- le retrait doit être exercé dans le délai stipulé ;
- l'acte constatant le retrait doit revêtir la forme authentique ou avoir date certaine avant l'expiration du délai, même autrement que par l'enregistrement ;
- le retrait doit être exercé par le vendeur lui-même ou son ayant cause à titre universel et non par un tiers cessionnaire de la faculté de rachat.

Rien dans la documentation administrative ne définit une éventuelle indemnité de réméré comme un revenu au sens de l'article 12 du code général des impôts.

En conséquence, l'indemnité d'immobilisation n'a pas à faire l'objet d'une quelconque imposition.

Très cordialement.