



Achat d'une maison liste des

Par Bibiche

Bonjour

Je suppose que c'est encadré par un texte (que je ne trouve pas) ce qui peut être mentionné dans la promesse de vente et déduit des frais notariaux pour un pourcentage de 5% à ma connaissance. La maison est de 2018.

Je ne parle pas des meubles meublant ornement mais bien de ce qui peut être déduit

Merci beaucoup.

Bibiche

Par AGeorges

Bonjour Bibiche,

Il y a une liste officielle.

Elle est fournie dans l'article 534 du Code Civil.

Vous devez fournir une liste et une évaluation des éléments concernés en tenant compte de la vétusté ou de l'obsolescence.

Disons que les éléments fixes de l'aménagement, dont le démontage entrainerait des dégradations, ne peuvent être inclus dans cette liste.

En fait, dans les lois sur un achat immobilier, rien ne dit que vous avez obligation de racheter les "meubles". C'est pourquoi il est possible de les isoler en les précisant. Ils ne font plus partie de "l'immobilier" et les taxes associées disparaissent. Ce n'est plus qu'un accord entre le vendeur et vous.

Il est effectivement considéré comme une tolérance de l'administration fiscale, que si vous ne dépassez pas 5% du prix de vente, il ne sera procédé à aucun contrôle.

Mais ce n'est qu'une tolérance. Donc, attention à ce que la liste fournie ne contienne pas d'incongruités, comme un lave-vaisselle compté pour 20.000?.

Par Bibiche

Merci beaucoup pour votre réponse très claire. Effectivement sur les sites on trouve plein de choses approximatives et qui peuvent même être contradictoires.

Bonne journée

Bibiche

Par AGeorges

Re,

on trouve plein de choses approximatives et qui peuvent même être contradictoires

Bien d'accord avec vous.

D'où le besoin de bien vérifier une information de sources fiables différentes. Le copier-coller fait des ravages.

Mais ce n'est pas l'apanage d'internet. On trouve aussi cela dans les livres !

Par yapasdequoi

OK je m'incline...

NB : le fisc regarde de près les justificatifs et les valeurs retenues qui doivent être réalistes.
Renseignez vous sur "l'abus de droit fiscal".

Par Bibiche

C'est de toute façon très encadré par les notaires.

Par janus2

Bonjour,
Lors de mon dernier achat, j'ai pu effectivement déduire des frais de notaire, les meubles cités à l'acte, cuisine équipée avec son électroménager plus meubles de salle de bain pour une valeur déclarée de 7500?. Il n'y a eu aucun problème, aucune facture demandée, estimation faite par le notaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le code civil fait la distinction entre les biens mobiliers et les biens immobiliers aux articles 516 à 543.

En principe tout ce qui ne fait pas partie du mobilier est immeuble, que ce soit par nature ou par destination.

Les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure deviennent immobiliers par nature lorsqu'ils sont scellés ou ne peuvent être retirés sans détérioration.

On pourrait ainsi considérer comme meubles les portes qu'on peut faire sortir de leurs gonds en les soulevant ou les convecteurs électriques qu'il suffit de débrancher et dévisser pour les enlever. Mais ce sont de toute évidence des immeubles par destination dont personne n'a l'idée de les dissocier de l'immeuble dans un acte de vente.

En revanche, l'administration fiscale ferme les yeux pour certains effets qui ne se trouvent pas systématiquement dans tout logement vendu comme les meubles de cuisine ou de salle de bain. En toute rigueur, si ce ne sont pas des immeubles par nature du fait qu'ils sont physiquement détachables du gros ?uvre, ils devraient être considérés comme immeubles par destination. Mais le fisc admet qu'on les assimile à des meubles meublants. Il y a peut-être un BOFIP qui précise dans quelle limite on a le droit de tricher mais je ne l'ai pas trouvé.

Par yapasdequoi

Récemment j'ai racheté le contenu de la cuve de fioul en même temps qu'une maison, ce qui a été déduit de l'assiette de taxation (pas "déduit des frais de notaire")

Par AGeorges

déduit de l'assiette de taxation (pas "déduit des frais de notaire")

Les deux expressions sont incomplètes, mais en termes communs, il vaut mieux utiliser la seconde. Il n'y a que quelques rares frais fixes (comme certains débours ou taxes fixes) qui ne dépendent pas de la partie immobilière de la vente.

A ce que vous appelez la taxation, donc ce qui va à l'état, il faut évidemment ajouter les émoluments du notaire qui sont AUSSI proportionnels (et dégressifs) au montant de la vente immobilière.

Par janus2

ce qui a été déduit de l'assiette de taxation (pas "déduit des frais de notaire")

Le commun des mortels aura compris ce que je voulais dire ici, ces 7500? ont été enlevés du prix de vente de la maison pour le calcul des frais de notaire.