



VEFA : date d'achèvement des travaux et taxe foncière

Par Plastocman

Bonjour à tous.

Je suis propriétaire d'un appartement acheté en VEFA, livré en Mars 2023. L'ensemble des lots a été livré courant Mars.

Lors de la remise des clés on nous a remis le formulaire H2, à renvoyer rempli dans les 90 jours pour bénéficier de l'exonération partielle de la taxe foncière. Nous avons renvoyé le formulaire courant Avril.

Or le promoteur a fait une déclaration d'achèvement des travaux au 30/12/2022. Les commerciaux nous avaient assuré que cette date n'avait pas d'incidence, seule faisait foi la livraison. Dans les faits nous venons d'apprendre que :

- Nous payerons la taxe foncière en 2023 étant officiellement propriétaires au 1er Janvier pour les impôts.
- Nous ne bénéficierons pas des 2 ans d'exonération, ayant rendu le H2 hors délai (plus de 90 jours après la date déclarée d'achèvement)

Il est évident que la déclaration d'achèvement au 30/12 est fautive (nous avons même un PV du maître d'oeuvre attestant d'un retard de travaux). Une des copropriétaires s'est rendue au centre des impôts fonciers, qui ne veulent rien entendre : pour eux seule la date déclarée d'achèvement des travaux fait foi.

Cette déclaration trop précoce coûte grosso modo 1.5 année de taxe foncière (1 année entière + 2 fois l'exonération partielle) à toute la copropriété. D'où mes questions :

- pourquoi le promoteur n'a-t-il pas déclaré la date réelle ?
- quels sont nos recours pour faire reconnaître la date réelle ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Contrairement à ce que vous ont affirmé les commerciaux, ce n'est pas la date de la livraison qui importe mais la date de l'achèvement. C'est d'ailleurs bien indiqué sur le formulaire H2.

La date d'achèvement à prendre en compte pour la taxe foncière est la date à laquelle le local peut être habité même s'il reste encore des finitions à terminer telles que les revêtements de sol. Elle ne correspond pas forcément à la date d'achèvement de l'immeuble déclarée au service d'urbanisme.

Ce que vous pourriez tenter de faire admettre à l'administration des impôts est que votre appartement n'est devenu réellement habitable qu'au moment de la livraison ou à une date proche de celle-ci qui était postérieure à la date à laquelle l'immeuble était achevé au sens de l'urbanisme.

Par pedram

La situation que vous décrivez est délicate et met en lumière une apparente incohérence entre la date déclarée d'achèvement des travaux par le promoteur et la date réelle de livraison des lots. Voici quelques éléments de réponse à vos questions :

Pourquoi le promoteur n'a-t-il pas déclaré la date réelle ?

Il est difficile de déterminer les motivations du promoteur sans avoir davantage d'informations. Cependant, il pourrait

s'agir d'une raison administrative ou financière, ou d'une erreur. Dans certains cas, déclarer l'achèvement des travaux avant la fin de l'année peut permettre au promoteur d'améliorer ses comptes annuels ou de respecter certains engagements pris vis-à-vis de ses partenaires financiers ou autres.

Quels sont vos recours pour faire reconnaître la date réelle ?

Preuves : Rassemblez toutes les preuves attestant que la déclaration d'achèvement des travaux au 30/12/2022 était prématurée. Cela peut inclure le PV du maître d'œuvre que vous avez mentionné, ainsi que tout autre document ou correspondance prouvant le retard.

Contactez le promoteur : Avant d'entreprendre toute action, contactez le promoteur pour obtenir des explications concernant la date déclarée. Demandez-leur de rectifier la situation s'il s'avère qu'une erreur a été commise. Ils pourraient également fournir une attestation indiquant la date réelle d'achèvement des travaux.

Médiation : Si le dialogue avec le promoteur ne donne pas de résultats, vous pouvez envisager une médiation. En France, il existe des médiateurs spécialisés dans le domaine de la construction qui peuvent intervenir en cas de litige entre un acquéreur et un promoteur.

Action en justice : Si la médiation échoue ou n'est pas une option, considérez la possibilité d'entamer une action en justice contre le promoteur. Vu l'impact financier pour l'ensemble de la copropriété, il pourrait être judicieux de vous regrouper en tant que copropriétaires pour partager les frais et présenter un front uni.

Reconsidération auprès du centre des impôts : Avec les preuves en main, et éventuellement avec le soutien du promoteur ou à la suite d'une décision judiciaire, retournez vers le centre des impôts pour tenter de faire reconnaître la date réelle d'achèvement des travaux.

Il serait également recommandé de consulter un avocat spécialisé dans le droit de la construction ou de l'immobilier pour obtenir des conseils adaptés à votre situation spécifique et évaluer la meilleure stratégie à adopter.