



Pass foncier et projet de construction

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons un projet de construction sur la commune de Saint Marcellin en Forez (42680) en passant par le Pass Foncier (dispositif d'aide à l'accession à la propriété de logements neufs).
Ma question se pose sur les frais de notaire, le Pass Foncier permet-il de bénéficier d'une réduction des frais de notaire au moment de l'acquisition du terrain.

---EVALUATION TARIFS NOTAIRE (Pour info le prix du terrain est de 95 760 ?):

* Frais d'actes : 7 300 ?

* Frais de garantie (avec hypothèque Pari Passu nécessaire avec le Pass Foncier : 3 000 ?

---QUESTION : Je pense que ces frais sont "plein tarif" et quelles sont les réductions que nous pouvons bénéficier à l'aide du Pass Foncier avec détail.

: Comment peut-on vérifier que le constructeur à bien enlevé la différence de TVA 19.6% à 5.5% sur la construction de la maison.

----TERRAIN : 95 760 ? qui est proposé par notre construction COGECOOP.

---DEROULEMENT DU PROJET :

* Contrat de construction COGECOOP signé le 04/10/2010.

* Obtention prime communautaire de LOIRE FOREZ (3 000?) le 09/11/2010.

* Attestation d'octroi d'un PRET PASS FONCIER (et pas par un bail à construction qui est la première version du Pass Foncier) par le collecteur ACL PME (10 000?) le 12/11/2010.

* Offre de prêt du CREDIT AGRICOLE le 13/12/2010.

* Obtention du permis de construire le 08/02/2010.

* En attente de RDV avec le notaire pour l'acquisition du terrain.

Merci de votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

---EVALUATION TARIFS NOTAIRE (Pour info le prix du terrain est de 95 760 ?):

* Frais d'actes : 7 300 ?

* Frais de garantie (avec hypothèque Pari Passu nécessaire avec le Pass Foncier : 3 000 ?

---QUESTION : Je pense que ces frais sont "plein tarif" et quelles sont les réductions que nous pouvons bénéficier à l'aide du Pass Foncier avec détail.

: Comment peut-on vérifier que le constructeur à bien enlevé la différence de TVA 19.6% à 5.5% sur la construction de la maison.

Dans le cadre de l'acquisition d'un terrain nu en vue de la construction, la mutation est soumise aux droits d'enregistrement et non à la TVA. La TVA au taux réduit ne concerne que la construction de la maison par le promoteur, et non l'acquisition du terrain en tant que tel.

En conséquence, il n'y a pas ici de frais de notaire réduit pour cette opération.

: Comment peut-on vérifier que le constructeur à bien enlevé la différence de TVA 19.6% à 5.5% sur la construction de la maison.

En fait, le promoteur va vous facturer la prestation à 19.6% puisque c'est le tarif que ce dernier paye au profit des sous-traitants ou pour le matériel. Par contre, l'administration devra vous reverser un crédit de TVA égal au différentiel entre 19.6% et 5.5%.

Très cordialement.