



Fiscalité et frais notariés pour vente à terme libre

Par Treize

Bonjour ,

J ai une question pour le moins compliquée à résoudre pour moi en tout cas et qui le sera moins pour une personne compétente en droit notarial .

Je souhaite acheter une maison qui coûte 400 000e par le biais d une vente à terme libre en apportant 200 000 euros d apport et 200 000 euros en rente sur 48 mois (4 ans).

Plusieurs questions :

1) Quels seront les frais notariés que je devrai payer? Car j ai vu des taux que je ne comprends pas de 0,799% à partir de 60 000e !

Sur quel montant vais je les payer : 200 000 ? 400 000? Le taux ?

Bref , combien devrai je payer de frais notariés ?

2) Le vendeur a acheté ce bien 150 000e il y a une dizaine d années , sera t il assujetti à la plus value immobilière ? Si oui sur quelle somme ?

Là encore , s il est clair que les rentes ne sont pas fiscalisées , la fiscalité de la plus value n est pas claire , certains articles indiquant que la fiscalité ne s appliquerait que sur 50 000e (Bouquet - prix d achat) et d autres articles indiquant que la fiscalité serait entière donc sur 250 000e (bouquet + rentes - prix d achat) .

Merci de votre aide éclairée !!

Par AGeorges

Bonjour XIII,

Vous direz bonjour au Colonel Jones pour moi.

Q1. Les frais de notaire

Ce qui compte, c'est la valeur vénale de la maison.

Dans votre cas, 400K?.

Sur cette somme, le notaire vous prend 0,814%.

Q2. La plus-value du vendeur

Si c'est sa résidence principale, rien.

Pour une résidence secondaire, ce qui compte est le bouquet. Donc 200.000?. Les mensualités sont exonérées, c'est ça qui est intéressant ! Donc, sa PV serait sur 50.000?. Après, il existe un abattement selon la durée de détention.

Mode de calcul dans le formulaire 2048-IMM qui est celui utilisé par les notaires.

[url=https://www.impots.gouv.fr/formulaire/2048-imm/pvi-cessions-dimmeubles-ou-de-droits-immobiliers]https://www.impots.gouv.fr/formulaire/2048-imm/pvi-cessions-dimmeubles-ou-de-droits-immobiliers[/url]

Le maximum est de l'ordre de 36% (taxe et cotisations sociales), sur la PV seulement, pas sur le bouquet.

Par Treize

Bonjour AGeorges !

Le bonjour est passé ;)

Merci pour vos réponses.

1) Oui c est le chiffre retrouvé 0,814% pour le notaire . Mais pour les frais que l on appelle frais notariés globaux , ils sont les mêmes que pour une vente classique : de 7 à 8% ?

Si oui , pour quoi ce cérifère de 0,814 % apparaît il partout , alors qu il n apparaît pas dans les autres ventes ?
Bizarre ;)

2) Merci pour votre avis , j ai tendance à penser comme vous , mais je retrouve parfois des avis contraires indiquant que c est la valeur globale qu il faut retenir , surtout dans une vente libre , soit 400 000e ? . A voir ?

En tout cas je vais voir le formulaire 2048 .

Un grand merci !!!

Treize.

Par AGeorges

Bonjour Treize,

Vu les divergences de chiffres fournis par le net, il faut se référer aux informations légales.

Les émoluments des notaires, c'est là :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000032115585]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000032115585[/url]

Vous allez vous amuser !

Cet arrêté modifie une partie du code du commerce ... ignorez.

Vous cherchez "vente à terme" (ctrl-F), vous tombez sur l'article 444-96 qui fait référence au 444-95, et au tableau qui est juste devant.

Ceci confirme le 0,814% (3.256? pour vous - à vérifier)

Et pas 0,799 que l'on trouve en divers endroits.

Ceci pour les émoluments du notaire (honoraire). Tva à voir, en sus ?)

Comme c'est tout de même un achat dans l'ancien et bien que je n'ai pas trouvé de référence complète à vous donner pour le cas de la vente à terme libre, je ne vois pas de raison pour que vous ne subissiez pas AUSSI :

La TPF de 5,81% pour l'ancien

La CSI de 0,1%

Les deux appliquées à la valeur vénale, soit 400.000?

Pour le vendeur, comme indiqué, les 'mensualités' sont dites non-imposables, et je ne vois pas pourquoi elles seraient comptées pour la plus-value, ce serait contradictoire.

Le raisonnement dit : le vendeur n'est plus ni propriétaire ni utilisateur du logement avoir touché ses 200.000?. Il ne paye donc plus d'impôts qui y soit lié. Pour la PV, les 200.000 qui restent ont disparu ...

Par Treize

Merci !!

Vous êtes un chef ;)

Par AGeorges

C'est gentil,

mais ne me confondez pas avec le Chef Dennis Quinn !