



Fras de notaire marchand de biens

Par Nico81

Bonjour à tous

Je viens de créer ma société de marchands de biens depuis peu. Je rencontre déjà de petites incompréhensions.

En fait, j'ai fait l'acquisition d'une maison sur laquelle je vais réaliser une légère rénovation en vue de la revendre. J'ai acquis celle-ci pour un montant de 82000 euros.

Mon notaire m'a indiqué le chiffrage global de l'acquisition qui s'élève à 7656,37 euros. Je suis surpris, car nous sommes à un peu moins de 10% et je croyais que les professionnels, notamment les marchands de biens, avaient des frais plus réduits par rapport au particulier.

J'ai fait la même simulation pour un particulier et le montant reste le même que celui demandé par mon notaire.

Je vous remercie par avance pour savoir si quelqu'un d'entre vous peut me donner une explication.

Bonne soirée
Nicolas

Par Abalde

Cher Monsieur,

Pourquoi ne pas poser la question à votre Notaire préféré?

En effet, ses émoluments pour les professionnels varient en fonction de la nature du bien, notamment.

Néanmoins, si vous estimez qu'une erreur s'est glissée dans son estimation, elle peut être simplement matérielle...

La seule explication qui vaille est celle du Notaire, à mon sens, auquel nul ici ne peut se substituer.

Bien à vous.

A.BALDE

Par Nico81

Bonjour

Merci pour votre réponse.

Je compte bien évidemment le lui demander d'autant qu'il est très sympathique. Je voulais simplement savoir, car pour moi et d'après les différents sites que j'ai pu consulter, tous disent que les frais sont réduits pour les pro.

Je tiens à m'excuser d'avoir posté sur le site car je pense que ma demande n'a rien à voir avec les demandes faites ici.

Dans tous les cas merci encore d'avoir pu me répondre.

Bien à vous

Par Isadore

Bonjour,

Ce que l'on appelle "frais de notaires" comporte les émoluments du notaire et divers droits et taxes. J'avoue ne pas

connaître assez bien le sujet pour les marchands de biens, cependant les émoluments sont identiques pour les particuliers et les professionnels :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032132058]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032132058[/url]

C'est je pense au niveau de la taxation que les choses sont différentes. Il n'y a par exemple pas de TVA lors d'une vente entre particuliers (mais des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir). Si le bien est vendu par un professionnel, la transaction est en général soumise à la TVA. TVA que les acheteurs professionnels peuvent récupérer contrairement aux particuliers.

La fiscalité liée à l'immobilier est complexe et truffée d'exceptions.

Si vous voulez, vous pouvez poster le détail de la somme due à partir du devis du notaire, on verra si on peut en tirer quelque chose.

Par Nico81

Bonjour madame
Merci pour votre temps pris.
Je vous donne les barèmes que le notaire a effectué :

Montant transaction : 82000 euros
Trésor public: 4893,45 euros
Emol. Proportionnels : 1052,43 euros
Emol. Sur formalités : 500 euros
TVA à 20% sur Emol : 310,49 euros
Débours (forfait) : 900 euros
Total barème : 7566,37 euros.

En fait je pensais que le marchand de biens était systématiquement exonéré des droits d'enregistrements à partir du moment où il s'engageait à revendre les biens dans les 4 ans.

Cordialement
N. ALBERT

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pourriez avoir des conseils auprès de votre fédération ou bien la CCI locale.

Par ESP

Bonjour
En tant que professionnel de l'immobilier, le marchand de biens ne bénéficie pas obligatoirement d'un tarif avantageux accordé par le notaire, mais souvent, car ce dernier soigne la clientèle lui confiant plus fréquemment des actes.
En outre, il peut bénéficier d'exonérations ou de réductions de certains droits et taxes. Par exemple, il peut être exonéré du droit d'enregistrement sous certaines conditions, notamment s'il revend le bien dans un délai de 5 ans. De plus, il peut récupérer la TVA sur les frais de notaire, ce qui n'est pas le cas pour un particulier.

Par Nico81

Bonjour à tous
J'ai eu ce jour mon notaire, qui m'a confirmé s'être trompé et en fait il m'a expliqué qu'une grosse partie des frais d'enregistrements allaient être gommés en raison de mon engagement à vendre le bien dans les 4 ans et bien évidemment c'est le but.
J'ai eu un peu peur car j'ai millimétré l'opération et cela faussait mes marges.
Dans tous les cas je vous remercie à tous d'avoir participé à mon message.
Nicolas

Par Nico81

Bonjour à tous

J'ai eu ce jour mon notaire, qui m'a confirmé s'être trompé et en fait il m'a expliqué qu'une grosse partie des frais d'enregistrements allaient être gommés en raison de mon engagement à vendre le bien dans les 4 ans et bien évidemment c'est le but.

J'ai eu un peu peur car j'ai millimétré l'opération et cela faussait mes marges.

Dans tous les cas je vous remercie à tous d'avoir participé à mon message.

Nicolas