



## Frais de notaire

-----  
Par Joe29

Bonjour,  
Nous avons formulé une offre d'achat pour une maison qui se finit de se construire pour fin juin. Nous achetons à un particulier qui à l'origine a acheté un terrain et a déposé un permis de construire pour y faire 3 maisons qu'il revend. Nous souhaiterions savoir si nous allons payé des frais de notaire réduits (3-4%) ou si nous payerons plutôt 7-8%.  
En vous remerciant pour votre soutien.  
Cordialement,  
Jocelyne

-----  
Par AGeorges

Bonjour Joe,

Sauf conditions particulières, un "immeuble" est considéré comme neuf s'il a moins de cinq ans pour votre cas. Vous bénéficiez donc de "frais de notaire" réduits.

-----  
Par Ortzantz

Bonjour,

Ce n'est malheureusement pas tout à fait exact: le simple fait que l'immeuble soit neuf ne suffit plus pour bénéficier de frais réduit: il faut en plus que le vendeur soit une personne assujettie à la TVA agissant en tant que tel: je doute que ce soit le cas ici puisque le vendeur est un particulier. Les frais d'acquisition seront donc bien de 7-8%.

-----  
Par AGeorges

C'est bien possible. Lire :

L'article 257, I.-2. 2° du Code général des impôts

Ce 2° se limite à définir ce qu'est un immeuble neuf. Aucune mention n'y est faite sur le statut TVA du vendeur.

Merci de donner une référence meilleure que la mienne.

-----  
Par Ortzantz

C'est même une certitude: les droits de mutation au taux réduit de 0,70% sont applicables aux mutations d'immeubles neufs lorsqu'elles sont soumises à TVA (article 1594 F quinquies A du code général des impôts). Or ces mutations d'immeubles neufs ne sont soumises à TVA que si elles sont réalisées par un assujetti agissant en tant que tel (article 256 I du même code). La vente par un particulier n'étant pas soumise à TVA, elle ne peut donc pas bénéficier des droits de mutation au taux réduit.