



Taxe foncière augmentée

Par Erwan

Bonjour,
j'ai acheté une maison début 2022, dans laquelle j'ai emménagé en Février. Comme il se doit, j'ai fait un chèque à l'ancien propriétaire équivalent à 11 mois de foncier. Ce que je ne savais pas lors de l'achat, c'est que l'ancien propriétaire n'avait pas déclaré aux impôts la totalité de la superficie de la maison (car suite à des travaux d'amélioration, cette partie n'était pas chauffée et donc, pensait-il, pas considérée comme pièce de vie). D'une manière ou d'une autre, cette information est remontée jusqu'aux impôts, qui ont, à partir de cette année, réévalué le montant de la taxe foncière (de 800? auparavant à 1200? maintenant).

Comme c'est lui qui a reçu la taxe foncière pour cette année, il me réclame le prorata de 11 mois de la plus-value. Ma question est la suivante : suis-je obligé de payer cette plus-value ? Quels arguments avancer pour expliquer que je ne suis pas responsable de cette augmentation (sachant que je vais dorénavant devoir payer cette taxe au prix réévalué).

Cordialement,

Par AGeorges

Bonjour Erwan,

La première chose à voir, c'est sous quelle forme vous vous êtes engagé à payer la TF. Si vous avez simplement convenu d'une somme et payé lors de l'achat sans la moindre mention d'ajustement dans l'acte, c'est fini. Le vendeur ne peut plus rien vous demander (ce qui ne l'empêche pas d'essayer).

Par ailleurs, il y a eu tromperie sur la 'marchandise', si l'augmentation de TF est liée à un défaut déclaratif de votre vendeur. Mais il est plus difficile d'estimer le dol.

Ce qui semble surprenant, c'est cette augmentation de 50%.

Elle n'est sans doute pas entièrement due à la pièce non déclarée. Il faudrait vous renseigner, certaines TF ayant beaucoup augmenté sans rapport avec la superficie déclarée, simplement par ajustement de la valeur locative.

Vos cas peut donc être un mix de deux éléments.

Un moyen de vérifier est de disposer de deux informations, la valeur taxée des deux années successives. La base de calcul est indiquée (valeur locative divisée par deux), et ensuite, des % sont appliqués. Et même l'augmentation d'une année sur l'autre est fournie. Dans la norme, le vendeur, en vous demandant cela doit au moins vous avoir fourni une copie de sa TF.

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous devriez éviter de confondre la taxe d'habitation (titre) et la taxe foncière (texte).

Relisez votre acte de vente et interrogez votre notaire pour connaître vos voies de recours possibles.

Au pire vous pourriez faire annuler la vente pour dol.

Par Erwan

Merci pour vos réponses très éclairantes !
Et oui, désolé, je voulais titrer taxe foncière bien sûr :)

Par Erwan

Rebonjour,
suite à vos messages, j'ai retrouvé le texte relatif à la taxe foncière dans l'acte de vente.

"Concernant les taxes foncières, l'acquéreur remboursera, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au vendeur le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant".

Cela voudrait dire que je lui dois bien le prorata de la hausse.

Y a-t'il moyen de faire valoir une tromperie lors de la vente ?

Par AGeorges

Bonsoir Erwan,

Pour ma part, je comprends exactement le contraire.

Vous vous êtes engagé à payer :
forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération

1. Forfaitairement

Un forfait est ce que l'on paye une fois, à un moment désigné, et sur lequel il n'est plus possible de revenir. Un forfait n'est pas 'régularisable'.

2. le jour de la réitération

Vous avez réitéré votre promesse le jour de la vente, c'est donc cette date qui sert de référence,

3. Par rapport à la dernière imposition connue

Comme ceci s'applique à la date de vente, le seul montant de TF connu était celui de l'année précédente.

Le forfait a donc été établi sur l'année précédente et payé le jour de la vente. Aucune clause ne permet au vendeur de vous faire un rappel, une fois la vraie TF établie.

Le risque a été pris par le vendeur. En utilisant le mode forfait, si la TF avait baissé, vous n'auriez pas pu réclamer la différence. Dans votre cas, c'est le contraire et votre vendeur ne peut rien vous demander.

OK ?

Par yapasdequoi

Bonjour

Je lis pareil.

La TF pour cette année 2022 n'étant pas connue à la date de la vente, vous avez convenu d'utiliser le montant 2021 pour calculer la somme due.

Et c'est terminé pour 2022 !

Toutefois les futures taxes seront aussi à votre charge, suite à cette omission de déclaration.

Avez-vous comparé la valeur locative de l'avis 2022 avec celui de 2021?

Soit le fisc a taxé d'office (mais comment a-t-il eu connaissance de cette pièce supplémentaire ?) Soit comme déjà dit votre commune a augmenté brutalement taux pour compenser la disparition de la taxe d'habitation ...