



## Litige : Liste de mobiliers à déduire des frais de notaire

-----  
Par Lounille86

Bonjour à tous

Nous avons signé un compromis de vente pour acheter une maison composée d'une habitation principale + 2 T2 indépendants.

Dans ma mémoire de mes anciens achats ou ventes, je me souvenais qu'on demandait une liste de mobiliers et électroménagers qui restaient dans le bien; et le prix total étant dégrévé d'une prix de la maison cela faisait faire quelques économies de frais de notaire.

J'ai tjrs vendu ou acheté direct propriétaire, jamais en passant par agence. C'est tjrs le notaire qui s'est occupé de demander cette liste pour la mettre au compromis.

Pour cet achat nous passons par un agent immo. J'ai réfléchi que cette liste n'avait jamais été évoqué pour le compromis de cette maison. Voici donc deux pbs :

-J'ai demandé à faire rajouter la liste en avenant, car le notaire et l'agent m'ont reproché d'avoir oublié de mentionner que je souhaitais émettre une liste! C'était vraiment de mon ressort du penser ?

-la liste a été réalisée par l'agent immo qui a fait le tour des logements et a appliqué une décote de 10% par an à chaque meuble ou électroménager, hors il me semblait que c'était la valeur vénale du bien qui comptait et non cette décote qui s'appliquait (et qui ne s'est jamais appliqué dans les achats précédents).

Résultat : l'agent immo estime à 14000 euros l'intégralité des meubles et électroménager des 3 logements , alors que nous arrivons nous personnellement à un calcul de 35000 euros (moins de 5% de la valeur totale du bien qui est de 820000 euros)

L'agent immobilier refuse catégoriquement de transmettre la liste au notaire sous prétexte que c'est frauduleux et qu'on risque tous de perdre notre travail !?! (Je cite)

Le notaire lui, à part m'accuser d'avoir oublié la liste ; on ne lui a rien transmis car on veut être sûr d'être dans notre droit d'abord.

Désolée pour la longueur du texte mais j'ai besoin d'aide.

Merci beaucoup d'avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Cette méthode pour baisser la base taxable lors d'une vente en déduisant les prix des meubles à fait long feu : ça c'était "avant" !

Il est toujours possible de décompter des meubles, mais à condition qu'ils fassent partie de la vente proprement dite et que la valeur soit celle au jour de la vente, sans dépasser 5% du total.

L'agent immobilier a donc raison : posez vous la question de savoir si vous achèteriez ces meubles au prix du neuf ? sans doute pas... et aussi que meubles déduits le prix de l'immobilier reste dans la fourchette du marché local.

Il risque une complicité de fraude fiscale, ainsi que le notaire et VOUS risquez un redressement fiscal.

Donc il vaut mieux éviter de surévaluer ces meubles.

BOFIP

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7337-PGP.html/identifiant%3DDBOI-ENR-DMTOI-10-120-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7337-PGP.html/identifiant%3DDBOI-ENR-DMTOI-10-120-20120912[/url]

-----  
Par Lounille86

Merci  
Je suis d'accord avec votre réponse mais ai je l'impression que vous dites que j'ai mal fait ?  
Nous restons dans les 5%, même moins? et chaque meuble a été évalué au prix de revente avec le bon coin à l'appui?.  
Pas au prix du neuf ! Ce qui est logique en somme.

Je veux bien redescendre sur terre mais pas me faire avoir? un piano à induction avec 10% de décote pendant 10 ans ne donne pas le prix vénal du bien? donc je ne vois pas où l'agent immo a raison?.

-----  
Par yapasdequoi

Prenez avis du notaire aussi pour avoir sa vision fiscale de cette réduction. De toute façon c'est lui qui a le dernier mot puisqu'il fait la déclaration aux impôts.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Lounille,

Les restrictions apportées par le texte du BOFIP cité concernent les cocontractants, un seul vendeur et un seul acheteur pour les meubles et l'obligation d'insérer le détail des valeurs des meubles pour chaque meuble meublant avec une globalisation d'objets comme la vaisselle, etc. dans l'acte de vente. Une estimation, faite à côté, et donnant lieu à un chiffre global de la valeur des meubles, seul précisé dans l'acte de vente, n'est plus permise. Si avenant il y a, il doit être en annexe de l'acte de vente. Ceci est applicable depuis 09.2012, ce n'est pas tout récent.

L'autre point est que, pour éviter les fraudes, le prix des immeubles qui se déduit du prix de cession et de la valeur des meubles, DOIT correspondre aux prix du marché. Si ce n'est pas le cas, le fisc vous accusera de fraude.

Le principe que vous avez appliqué ne me semble pas critiquable, et vous pouvez continuer aux conditions ci-dessus.

-----  
Par Lounille86

Merci de votre contribution

L'avenant au compromis va être ajouté et va être redonné, les délais de préemption de 2 mois repart donc mais à priori un appel aux services concernés a permis de faire passer le dossier prioritaire pour écourter ce délai.

Nous avons donc constituer une liste dont les prix correspondant au marché.  
Il y a pour les poêles à bois et granulés quelques difficultés : le vendeur ayant une entreprise de chauffage il n'a pas de facture en bonne et du forme puisque c'était dans son entreprise (il se les ait revendus pour très peu)  
Cependant je pense que cela ne nous regarde pas et qu'il faut que nous estimions à la valeur vénale réelle (a combien estimons nous un poêle à bois qui a 4 ans) et non pas la valeur auxquelles il les a acheté.  
Enfin j'ai l'impression.

Je ne souhaite entuber personne , mais encore moins moi même. La loi prévoit des choses.

Dernière question:

Les frais de notaire sont donc réduit légèrement puisque le prix de l'immeuble diminue légèrement (en fait de 820000 euros l'immeuble passe à 790000 euros , et les meubles 30000euros). Cela diminue t'il les frais que le notaire encaisse pour lui ou uniquement les frais pour l'état ? Ou les 2 proportionnellement ?

Je ne connais pas ce notaire qui est celui du vendeur alors je me disais que peut être , il ne nous aide pas parce qu'il n'a pas envie de perdre des sous personnellement ?  
J'aimerais juste tout comprendre si jamais je dois m'expliquer auprès de lui.

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Il est souvent recommandé de prendre chacun son notaire.  
Le notaire a une responsabilité civile et pénale qui peut être engagée s'il y a des irrégularités dans l'acte, y compris

dans les déclarations fiscales.

Il peut encore exiger un inventaire du mobilier évalué par un commissaire priseur.

-----  
Par Lounille86

Ok ! Et ben c'est bon à savoir.

Les commissaires priseurs ont une grille comme les assurances type vétuste ? Ou plutôt au regard du prix de marche plus optimiste ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Lounille,

Les CP sont, le plus souvent, rémunérés selon le prix de vente atteint. Ils n'ont donc pas intérêt à sous-estimer le bien car il pourrait partir en-dessous de sa valeur. Un prix de marché est donc plus approprié (avec une mise à prix aux 2/3 lors de la vente pour amorcer les enchères). Au plus probable, leurs estimations auront les mêmes bases.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Pour la question restée sans réponse :

Cela diminue t'il les frais que le notaire encaisse pour lui ou uniquement les frais pour l'état ? Ou les 2 proportionnellement ?

Les frais de notaire s'appliquent au montant immobilier. Ceci concerne tous les frais : taxes, débours et émoluments du notaire.

Pour mémoire, si vous passez par une agence, et quand les frais d'agence sont payés par l'acheteur, il est aussi possible de les payer à part, ce qui réduit le prix "immobilier" et donc les paiements des frais associés.