



Modalités d'achat d'un bien immobilier

Par Visiteur

Pour mon projet d'acquisition d'un terrain avec une maisonnette dessus, j'ai plusieurs questions qui découle d'une seule.

1°)les vendeurs m'appréciant m'ont proposé d'acheter un terrain avec une petite maisonnette dessus pour le prix de 85 KE. le prix est en dessous du marché par rapport au secteur.

mon but est d'agrandir la maison pour ensuite la revendre, en tant que particulier. j'ai lu dans les textes de lois que le fait d'habiter la maison en habitation principale, aucun délais n'étant précisé, ne me fera pas payer la plusvalue dessus. j'ai donc l'intention de l'habiter pendant les travaux et aussitôt ces derniers finis revendre l'ensemble. le notaire me dit contrairement à ce que j'ai pu lire qu'il faut y habiter pendant un an pour ne pas avoir la plusvalue à payer. qui faut il croire? je reste persuadé qu'il n'y a pas de délais imposé d'habitation principale.

2°)si finalement je décide de faire cette acquisition dans le but de revendre une fois les travaux réalisés sans pour autant en faire ma résidence principale, la taxe sur la plusvalue tient elle compte des travaux d'agrandissement et d'aménagement réalisés dessus ainsi que des frais de notaire lors de l'acquisition, ces 2 postes de charges à déduire de la plusvalue?

3°)bien qu'il s'agisse d'un bien ancien, les travaux d'agrandissement étant plus importants que le prix d'acquisition de la maison d'origine avec le terrain, et la surface d'extention étant plus importante que celle de la maison d'origine, mon objectif de revendre le bien dans son ensemble avant les 5 ans ne risque t il pas d'être confronté au régime de tva avec les frais de notaire réduits? mon futur client ne risque t il pas de profiter des frais de notaire réduits et moi en contrepartie de devoir payer la tva normale et devoir rembourser donc de la tva lors de la vente?

4°)le notaire m'a dit que je ne peux faire une revente à plus de 240% de la valeur d'achat. je me demande si ce taux plafonné est applicable au particulier comme au marchand de biens. est t il applicable pour tout le monde et cela sans délais imposés? De même, ce taux tient t il compte des frais de notaire à l'achat et des travaux d'aménagement et d'agrandissement, à déduire du prix de revente par rapport au prix d'achat. ds mon cas, en + des 85 KE d'achat, j'ai 7500 Eur de frais de notaire et 90 KE de travaux. la valeur de revente étant de 270 KE, on est au dessus des 240%. si on intègre déjà les travaux, on n'est plus qu'à 212% (PV-90KE/85X100)

Par Visiteur

Cher monsieur,

1°)les vendeurs m'appréciant m'ont proposé d'acheter un terrain avec une petite maisonnette dessus pour le prix de 85 KE. le prix est en dessous du marché par rapport au secteur.

mon but est d'agrandir la maison pour ensuite la revendre, en tant que particulier. j'ai lu dans les textes de lois que le fait d'habiter la maison en habitation principale, aucun délais n'étant précisé, ne me fera pas payer la plusvalue dessus. j'ai donc l'intention de l'habiter pendant les travaux et aussitôt ces derniers finis revendre l'ensemble. le notaire me dit contrairement à ce que j'ai pu lire qu'il faut y habiter pendant un an pour ne pas avoir la plusvalue à payer. qui faut il croire? je reste persuadé qu'il n'y a pas de délais imposé d'habitation principale.

Vous avez raison. L'article 150 U du Code général des impôts exonère le vendeur de la plus-value immobilière réalisée par les particuliers dès lors que le logement est la résidence principale du vendeur au jour de la cession.

Toutefois, là ou je rejoins le notaire, c'est qu'une brève occupation ne suffit en principe pas.

La brève occupation (un mois) par un contribuable, qui a vendu sa résidence principale et en a simultanément acheté une nouvelle, d'un petit appartement de 30 m², pendant la durée des travaux qu'il fait effectuer dans pour sa nouvelle résidence, ne suffit pas à conférer à cet appartement le caractère de résidence principale.

Art 150 U

I. Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.

Ces dispositions s'appliquent, sous réserve de celles prévues au 3° du I de l'article 35, aux plus-values réalisées lors de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits.

II. Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens :
1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession ;

2° si finalement je décide de faire cette acquisition dans le but de revendre une fois les travaux réalisés sans pour autant en faire ma résidence principale, la taxe sur la plus-value tient-elle compte des travaux d'agrandissement et d'aménagement réalisés dessus ainsi que des frais de notaire lors de l'acquisition, ces 2 postes de charges à déduire de la plus-value ?

Aux termes de l'article 150 V du CGI, la plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession (IMMO-II-6380 s.) et le prix d'acquisition par le cédant.

Le prix d'acquisition peut ainsi être majoré :

- des frais d'acquisition ;
- des travaux ;
- et des frais de voirie, réseaux et distribution.

S'agissant des frais d'acquisition, ce sont ceux afférents à l'acquisition à titre onéreux qui viennent en majoration du prix d'acquisition sont définis par décret (CGI art. 150 VB, II-3° ; CGI ann. III art. 41 duovicies, I-2°).

Ils sont retenus :

- soit pour leur montant réel sur justification : Frais de notaire au sens large y compris droits d'enregistrement à l'achat.
- soit forfaitairement. Dans ce dernier cas, ils sont fixés à 7,5 % du prix d'acquisition.

S'agissant des frais pour travaux :

Les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration sont retenues :

- soit, sous certaines conditions, pour leur montant réel. Ainsi, les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure viennent en majoration du prix d'acquisition lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives (CGI art. 150 VB, II-4°).

Inst. 14 janvier 2004, 8 M-1-04 Fiche 5 n° 2 ; Inst. 4 août 2005, 8 M-1-05 n° 38.

- soit forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition à la condition que le contribuable cède l'immeuble plus de cinq ans après son acquisition (CGI art. 150 VB, II-4°).

3°) bien qu'il s'agisse d'un bien ancien, les travaux d'agrandissement étant plus importants que le prix d'acquisition de la maison d'origine avec le terrain, et la surface d'extension étant plus importante que celle de la maison d'origine, mon objectif de revendre le bien dans son ensemble avant les 5 ans ne risque-t-il pas d'être confronté au régime de TVA avec les frais de notaire réduits? mon futur client ne risque-t-il pas de profiter des frais de notaire réduits et moi en contrepartie de devoir payer la TVA normale et devoir rembourser donc de la TVA lors de la vente?

C'est un risque mais difficile à dire sans faire une étude précise des travaux réalisés.

En effet, l'acquisition d'un immeuble destiné à être remis en état d'habitabilité ou à être transformé ne relève en principe pas de la TVA immobilière mais des droits d'enregistrement. L'immeuble est cependant assimilé à un terrain à bâtir et l'acquisition est alors soumise à la TVA lorsque, compte tenu de l'importance des travaux à effectuer, l'immeuble transformé peut être considéré comme un immeuble neuf (D. adm. 8 A-1131 n° 48 et 49).

En application de l'article 257, 7° -1-c, 2e à 6e alinéas du CGI, concourent à la production d'un immeuble neuf les travaux qui rendent à l'état neuf :

- soit la majorité des fondations ;
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- soit l'ensemble des éléments de second oeuvre mentionnés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI (voir précisions ci-après), dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun des éléments.

Les éléments de second oeuvre à prendre en compte sont les suivants :

- a. les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- b. les huisseries extérieures ;
- c. les cloisons intérieures ;
- d. les installations sanitaires et de plomberie ;
- e. les installations électriques ;
- f. et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

4°) le notaire m'a dit que je ne peux faire une revente à plus de 240% de la valeur d'achat. je me demande si ce taux plafonné est applicable au particulier comme au marchand de biens. est-il applicable pour tout le monde et cela sans délais imposés? De même, ce taux tient-il compte des frais de notaire à l'achat et des travaux d'aménagement et d'agrandissement, à déduire du prix de revente par rapport au prix d'achat. ds mon cas, en + des 85 KE d'achat, j'ai 7500 Eur de frais de notaire et 90 KE de travaux. la valeur de revente étant de 270 KE, on est au dessus des 240%. si on intègre déjà les travaux, on n'est plus qu'à 212% (PV-90KE/85X100)

Cette histoire de "240%" ne me dit absolument rien et j'ai fait des recherches qui sont vaines sur le sujet. Pouvez-vous demander au notaire d'où il extirpe ce chiffre (donc je ne comprends pas le sens ni la finalité?)

Très cordialement.

Par Visiteur

Question 1;

je n'ai pas compris le sens de votre exemple. pouvez-vous svp la reformuler? de même y a-t-il d'autres exemples avec un délai plus long où cela a été considéré un bien non pas en habitation principale?

ne risquerais-je pas d'être considéré comme professionnel le fait que je sois agent immobilier? et donc avec la conséquence qu'ils considèrent la période de moins d'un an par exemple d'habitation principale comme une activité en fait professionnelle, et avec alors le risque qu'ils me fassent payer non plus la plus-value mais l'impôt sur le bénéfice en me demandant de me déclarer en tant que pro?

la taxe sur la plus-value exonère-t-elle de l'impôt sur le revenu pour le bénéfice de cette transaction immobilière?

Question 3;

suite à votre réponse et compte tenu d'une part du fait que les travaux représentent une surface d'agrandissement supérieure à celle lors du bien d'origine lors de mon acquisition et d'autre part que le montant des travaux que j'engage est supérieur au prix d'acquisition,

j'en déduis qu'il va en relever en finalité d'un immeuble neuf, et que la revente sera soumise au régime de la TVA immobilière. est-ce bien exacte?

si c'est bien le cas, pouvez-vous m'expliquer de quoi il ressort de ce régime de TVA immobilière que je ne comprends pas. y a-t-il une astuce pour passer outre?

Question 4:

je vais me renseigner auprès du notaire pour savoir d'où il a sortis ses 240%.

merci de ne pas cloturer cette question tant que je ne vous ai pas répondu, je pars 4 jours demain matin à maurice et risque de ne pas répondre pendant ce temps.

cdt,

Par Visiteur

Cher monsieur,

je n'ai pas compris le sens de votre exemple. pouvez vous svp la reformuler? de même y a t il d'autres exemples avec un délais plus long où cela a été considéré un bien non pas en habitation principale?

Ce n'est point un exemple mais une jurisprudence. Le conseil d'État a considéré que ce n'était pas une résidence principale compte tenu:

- De la brève occupation (un mois)
- Du caractère précaire: Installation en attente d'emménagement dans une maison qu'il faisait construire.

L'ensemble de ces éléments traduisent bien l'idée qu'il ne s'agissait pas d'une résidence principale au sens fiscal.

Il n'y a donc pas de règle de délai. Simplement, votre habitation doit s'inscrire dans un contexte traduisant une certaine stabilité, ce qui n'était pas le cas ici.

ne risquerais je pas d'être considéré comme professionnel le fait que je sois agent immobilier? et donc avec la conséquence qu'ils considèrent la période de moins d'un an par exemple d'habitation principale comme une activité professionnelle, et avec alors le risque qu'ils me fassent payer non plus la plus-value mais l'impôt sur le bénéfice en me demandant de me déclarer en tant que pro?

Non, pas pour une simple opération immobilière. La taxation pour marchand de biens s'applique essentiellement lorsqu'il y a plusieurs opérations immobilières et que cela s'inscrit dans le temps.

la taxe sur la plus-value exonère t elle de l'impôt sur le revenu pour le bénéfice de cette transaction immobilière?

Bien sûr.

suite à votre réponse et compte tenu d'une part du fait que les travaux représentent une surface d'agrandissement supérieure à celle lors du bien d'origine lors de mon acquisition et d'autre part que le montant des travaux que j'engage est supérieur au prix d'acquisition, j'en déduis qu'il va en relever en finalité d'un immeuble neuf, et que la revente sera soumise au régime de la tva immobilière. est ce bien exacte?

C'est très certain en effet.

si c'est bien le cas, pouvez vous m'expliquer de quoi il en ressort de ce régime de tva immobilière que je ne comprends pas. y a t il une astuce pour passer outre?

La TVA immobilière est égale à : Prix TTC*0.836.

Il n'y a pas vraiment d'astuce pour y déroger. Après vous pouvez toujours chercher à contester le fait que l'immeuble soit vendu "comme neuf". Mais c'est délicat vu l'importance des travaux.

Très cordialement.

Par Visiteur

Toutes les acquisitions de logements en voie de construction (vente en état futur d'achèvement) ou de logements achevés depuis moins de cinq ans sont en principe soumises à TVA. Seule exception : si le logement a moins de cinq ans mais qu'il a déjà été acheté et vendu après l'achèvement par une personne qui n'est pas un marchand de biens, la transaction n'est pas soumise à la TVA.

je viens de lire cela dans des textes. étant donné que je suis un particulier, cela voudrait alors dire que je n'aurai pas à payer la tva?

dans le cas où je dois payer cette tva résiduelle, j'ai lu que l'on peut déduire de la tva à payer la tva sur la même base de taux sur l'achat. peut on également déduire la tva sur les travaux de rénovation?

de même, pour mon cas, étant donné que le prix d'achat de 85 KE correspond à un terrain avec une maisonnette, la rénovation étant du même montant, cette rénovation ne concernant pratiquement que la maison, ma question est de savoir si la tva résiduelle peut se calculer que sur la valeur de la maison sans tenir compte de la valeur du terrain ou est ce qu'elle se calcule sur la valeur globale terrain + maison? en effet dans le cas de rénovation, cette tva n'a l'aire de se calculer que sur l'importance des travaux de rénovation de la maison, donc elle devrait s'appliquer que sur la valeur de la maison et non de l'ensemble terrain+ maison?

L'idée générale est en effet que la vente d'un logement rénové est soumise à TVA lorsque l'ampleur des travaux est telle que l'on peut assimiler ce logement à un logement neuf

pareil, tient on compte dans le cas de rénovation importante de la maison les coûts d'aménagement du terrain pour le calcul de cette tva résiduel sur le prix de revente globale?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Toutes les acquisitions de logements en voie de construction (vente en état futur d'achèvement) ou de logements achevés depuis moins de cinq ans sont en principe soumises à TVA. Seule exception : si le logement a moins de cinq ans mais qu'il a déjà été acheté et vendu après l'achèvement par une personne qui n'est pas un marchand de biens, la transaction n'est pas soumise à la TVA.

je viens de lire cela dans des textes. étant donné que je suis un particulier, cela voudrait alors dire que je n'aurai pas à payer la tva?

Nous avons examiné précédemment que l'opération était soumise à TVA dès lors qu'il y avait une production par vous d'un immeuble qualifié comme neuf.

Dans ce cas, l'opération est assujettie à la TVA immobilière mais à la double condition :

- que la vente intervienne dans les cinq ans de l'achèvement ;
- que la vente n'ait pas été précédée d'une autre mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement et consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens.

Or, il n'y a pas eu de vente précédente postérieure à l'achèvement. Il y a eu achèvement après la dernière vente puisque c'est vous qui allez achever l'immeuble

dans le cas où je dois payer cette tva résiduelle, j'ai lu que l'on peut déduire de la tva à payer la tva sur la même base de taux sur l'achat. peut on également déduire la tva sur les travaux de rénovation?

Compte tenu des dispositions de l'article 207 de l'annexe II au CGI, les conditions de déduction de la TVA ayant grevé la construction ou l'acquisition de l'immeuble sont différentes suivant que ce dernier est affecté ou non à l'habitation.

a. Immeubles d'habitation : le montant de la TVA ayant grevé la construction ou l'acquisition de l'immeuble est entièrement déductible de celle due sur la vente. Il en est ainsi que le cédant soit un particulier ou une entreprise (CGI ann. II art. 207, IV-1).

La tva payée pour la construction et la rénovation est donc normalement déductible.

de même, pour mon cas, étant donné que le prix d'achat de 85 KE correspond à un terrain avec une maisonnette, la rénovation étant du même montant, cette rénovation ne concernant pratiquement que la maison, ma question est de savoir si la tva résiduelle peut se calculer que sur la valeur de la maison sans tenir compte de la valeur du terrain ou est ce qu'elle se calcule sur la valeur globale terrain + maison? en effet dans le cas de rénovation, cette tva n'a l'aire de se calculer que sur l'importance des travaux de rénovation de la maison, donc elle devrait s'appliquer que sur la valeur de la maison et non de l'ensemble terrain+ maison?

L'assiette de la TVA est constituée par le prix de cession hors taxe, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport, augmenté des charges (à l'exclusion en principe des intérêts du prix lorsque celui-ci est payable à terme).

Il n'y a pas lieu de dissocier la maison et le terrain pour le calcul de la TVA. La TVA se calcule sur le prix de vente de l'ensemble immobilier, dès lors qu'il y a eu production d'un immeuble neuf.

Vu les enjeux et du fait que vous en êtes encore à l'état de projet, il serait à mon sens judicieux de prendre rendez-vous avec un inspecteur des impôts afin de faire examiner la situation.

Sachez que la réponse délivrée par l'administration fiscale les engage en cas de litige. Contrairement à mes propos!

Très cordialement.

Par Visiteur

L'assiette de la TVA est constituée par le prix de cession hors taxe, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport.

pouvez vous s'il vous plait m'expliquer le sens du prix de cession hors taxe, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport? est ce que la vente ne tient pas compte des frais de notaire pour le calcul de la tva résiduel

suite à ma question précédente que vous avez déjà répondu, à partir du moment où je dois payer la tva résiduelle sur une construction neuve de moins de 5 ans, je comprends que je peux y déduire la tva résiduelle sur la même base de taux (0.836) sur le prix d'acquisition et les travaux réalisés. ex: achat 100 KE, construction 50 KE ht, revente dans les moins de 5 ans 200 ke. la tva résiduelle se calcule donc ainsi, sauf si je me trompe corrigez moi :

$[200-(100+50)]-[200-(100+50)] \times 0.836 = 50-41.8 = 8.2$ KE de tva résiduelle. ma question est de savoir si l'on peut déduire de ces 8200 euros la tva payé sur la construction. si non, est ce la base de taux à 0.836 à prendre en compte sur les travaux, à déduire ou est ce la tva réellement payé sur ces travaux qui sont à déduire?

par ailleurs, toujours en application de l'article 257, 7° -1-c, 2e à 6e alinéas du CGI, concourent à la production d'un immeuble neuf les travaux qui rendent à l'état neuf :

- soit la majorité des fondations ;
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- soit l'ensemble des éléments de second oeuvre mentionnés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI (voir précisions ci-après), dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun des éléments,

Ces éléments doivent être remis à neuf dans une proportion égale au moins aux deux tiers pour chacun d'eux. A contrario, il suffit donc que ce ratio ne soit pas atteint pour un seul de ces éléments pour que la vente du logement

renové soit exclue de la TVA et par conséquent soumise aux droits de mutation classiques.

dans mon cas, la maisonnette faisant 30 m² de plain pied, en tenant compte d'un agrandissement des fondations sur le coté de moins de 2/3 de ces 30 m² et de la création d'un étage sur cette extension, et de la création d'un étage de même surface sur la partie existante, est ce que je rentre bien dans le cadre du contratio, à savoir que ce ratio n'est pas atteint pour un seul de ces éléments, et que la tva résiduelle n'est donc pas applicable?

d'autre part, le calcul de la tva résiduelle tient elle compte de la déduction de la tva résiduelle sur les travaux d'aménagement du terrain et de la réalisation du chemin?

les nouvelles dispositions 2010 entravent elles mon projet tant sur le plan de la plus value que sur la tva résiduelle? n'est il pas prévu dans les nouveaux dispositifs que la plus value sera à payer même dans le cadre d'une habitation principale? quant aux travaux d'agrandissement d'une maison existante, l'application de l'article 257, 7°-1-c 2eme à 6eme alinéa du cgi n'est il pas modifié quant aux conditions d'application de la tva résiduel (2/3 des travaux pour tous les éléments?

d'autre part, j'ai lu que pour la construction, j'ai droit au taux réduit de tva de 5.5% sur le montant des travaux. est ce que je paie l'entreprise directement sur cette base de taux réduit de tva?
de même, si je revends le bien avant les 5 ans, dois je rembourser la différence de tva?

suite à une citation que vous m'avez envoyé

"I. Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.",
à ma question de reformulation " la taxe sur la plus-value exonère t elle de l'impôt sur le revenu pour le bénéfice de cette transaction immob?"

et votre réponse "bien sûr",

j'ai l'impression qu'il y a contradiction. pouvez vous me reconfirmer que le fait de payer la taxe sur la plus value annule l'imposition sur le revenu de cette plus value faite déduite de la taxe sur cette plus value?

je n'arrive pas bien à comprendre la jurisprudence que vous m'avez cité concernant la personne qui a séjourné un mois dans un petit appartement. le fait que j'habite en habitation principale dans la maisonnette pendant les travaux d'agrandissement peut il être pris en considération sur le plan de la fiscalité comme période d'habitation principale? (en sachant que cette période de travaux sera d'au moins trois mois).

en supposant que je signe un compromis de vente une fois les travaux terminés, la fiscalité tient elle compte de la période entre le compromis et l'acte définitif comme période où je résiderai en habitation principal?

les 2 schémas cumulés, cela ferait alors 3 mois plus 3 mois d'habitation principale, soit une période suffisamment longue pour considérer sur le plan fiscal que cette maison a été mon habitation principale?

sur la question précédente déjà cloturée intitulée également "achat d'un bien immobilier", vous me dites qu'à partir du moment où l'on achète sur une valeur supérieure ou égale à 7/12 du prix du marché, une agence ou un commercial d'agence mandaté pour un bien immobilier à revendre peut racheter directement pour son compte personnel ou professionnel ce bien, que le mandat soit déjà résilié ou non. or on m'informe que les textes de la loi hoguet empêche ce genre de situation pour prévenir d'un genre de manipulation éventuelle faite par l'agence auprès du mandant vendeur. je suis allé voire les textes de la loi hoguet et n'ai rien vu de tel. pouvez vous me confirmer qu'il n'y a rien dans cette loi qui pourrait gêner à mon projet d'achat de ce terrain. je rappelle que la propriétaire vient de dénoncer le mandat auprès de l'agence. donc je vais signer directement avec le vendeur sans l'intermédiaire de l'agence. mon chef me rassure qu'il n'ira pas mettre son grain de sel dans cette transaction mais qu'il ne veut apparaître dans aucuns documents précisant cet achat directement par le commercial auprès de l'ancien mandant?

merci pour vos réponses qui me sont d'une aide précieuse, et dans l'attente de votre retour,

cdt,

T.L

Par Visiteur

Le terrain à bâtir entraînant la tva résiduelle dans le cadre d'un lotissement, une déclaration préalable faite par un particulier ou un professionnel d'une parcelle en deux lots non viabilisés amène t il à supporter également cette tva résiduelle pour la revente de chacun de ces deux lots?

Par Visiteur

Cher monsieur,

L'assiette de la TVA est constituée par le prix de cession hors taxe, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport.

pouvez vous s'il vous plait m'expliquer le sens du prix de cession hors taxe, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport? est ce que la vente ne tient pas compte des frais de notaire pour le calcul de la tva résiduel

Le prix de cession hors taxe correspond tout simplement au prix de vente hors frais de notaire.

suite à ma question précédente que vous avez déjà répondu, à partir du moment où je dois payer la tva résiduelle sur une construction neuve de moins de 5 ans, je comprends que je peux y déduire la tva résiduelle sur la même base de taux (0.836) sur le prix d'acquisition et les travaux réalisés. ex: achat 100 KE, construction 50 KE ht, revente dans les moins de 5 ans 200 ke. la tva résiduelle se calcule donc ainsi, sauf si je me trompe corrigez moi :
 $[200-(100+50)]-[200-(100+50)] \times 0.836 = 50-41.8 = 8.2$ KE de tva résiduelle. ma question est de savoir si l'on peut déduire de ces 8200 euros la tva payé sur la construction. si non, est ce la base de taux à 0.836 à prendre en compte sur les travaux, à déduire ou est ce la tva réellement payé sur ces travaux qui sont à déduire?

Je ne comprend point votre calcul.

La TVA à payer est calculer sur la base de la valeur de cession soit 200 000 euros, sans que vous puissiez déduire la valeur acquisition (100 000 euros) puisque vous n'avez pas payé de TVA mais des droits d'enregistrement lors de cette acquisition.

De cette TVA, vous pouvez déduire la TVA pratiquée sur les travaux aux taux que vous avez payé soit 20.60%.

Ces éléments doivent être remis à neuf dans une proportion égale au moins aux deux tiers pour chacun d'eux. A contrario, il suffit donc que ce ratio ne soit pas atteint pour un seul de ces éléments pour que la vente du logement rénové soit exclue de la TVA et par conséquent soumise aux droits de mutation classiques.
dans mon cas, la maisonnette faisant 30 m² de plain pied, en tenant compte d'un agrandissement des fondations sur le coté de moins de 2/3 de ces 30 m² et de la création d'un étage sur cette extention, et de la création d'un étage de même surface sur la partie existante,est ce que je rentre bien dans le cadre du contrario, à savoir que ce ratio n'est pas atteint pour un seul de ces élément, et que la tva résiduelle n'est donc pas applicable?

A mon sens, il y a bien production d'un immeuble neuf: Le ratio de 2/3 ne fonctionne que pour les ouvrages de second ?uvre. Or, il y a, à mon sens ici bien, soit modification de la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ; soit modification de la majorité de la consistance des façades hors ravalement.

d'autre part, le calcul de la tva résiduelle tient elle compte de la déduction de la tva résiduelle sur les travaux d'aménagement du terrain et de la réalisation du chemin?

Oui, dès lors que vous avez payé de la TVA pour cet aménagement.

les nouvelles dispositions 2010 entravent elles mon projet tant sur le plan de la plus value que sur la tva résiduelle? n'est il pas prévu dans les nouveaux dispositifs que la plus value sera à payer même dans le cadre d'une habitation principale? quant aux travaux d'agrandissement d'une maison existante, l'application de l'article 257, 7°-1-c 2eme à 6eme alinéa du CGI n'est il pas modifié quant aux conditions d'application de la tva résiduel (2/3 des travaux pour tous les éléments?

Je vous énonce les règles en vigueur à l'heure actuelle, sans tenir compte des éventuelles modifications qui pourraient survenir dans les mois ou années qui viennent.

d'autre part, j'ai lu que pour la construction, j'ai droit au taux réduit de tva de 5.5% sur le montant des travaux. est ce que je paie l'entreprise directement sur cette base de taux réduit de tva?
de même, si je revends le bien avant les 5 ans, dois je rembourser la différence de tva?

Le taux réduit ne devrait point s'appliquer ici du fait que les travaux concourent à la production d'un immeuble neuf.

suite à une citation que vous m'avez envoyé

"I. Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.",
à ma question de reformulation " la taxe sur la plus-value exonère t elle de l'impôt sur le revenu pour le bénéfice de cette transaction immob?"

et votre réponse "bien sûr",

j'ai l'impression qu'il y a contradiction. pouvez vous me reconfirmer que le fait de payer la taxe sur la plus value annule l'imposition sur le revenu de cette plus value faite déduite de la taxe sur cette plus value?

Il n'y a pas contradiction. L'impôt sur les plus value n'est qu'une catégorie de l'impôt sur le revenu mais elle reste bien spécifique, avec un taux spécifique:31.3% prélèvements sociaux compris.

je n'arrive pas bien à comprendre la jurisprudence que vous m'avez cité concernant la personne qui a séjourné un mois dans un petit appartement. le fait que j'habite en habitation principale dans la maisonnette pendant les travaux d'agrandissement peut il être pris en considération sur le plan de la fiscalité comme periode d'habitation principale? (en sachant que cette periode de travaux sera d'au moins trois mois).

Précisément parce que c'est une jurisprudence d'espèce, et qu'en l'état actuel des choses, il n'y a pas de règles précises, je réitère ma proposition d'aller faire examiner votre situation par un inspecteur des impôts.

Je traite votre question en Droit fiscal avec plaisir mais cela n'entre pas dans le cadre de ma responsabilité civile, telle qu'assurée par AXA.

Sinon, pour vous donner mon avis personnel: Dès lors que votre habitation révèle l'idée qu'elle n'est que temporaire et n'est réalisée que dans le but de faire des travaux dans un but de revente alors il y a application de la TVA.

Là où ça se corse, c'est que j'ai connaissance de votre cas parce que vous m'en parlez. Il est évident que votre discours le cas échéant ne sera pas le même: Vous prétexterez votre volonté non équivoque d'habiter dans le logement d'une manière durable, et le caractère exceptionnel d'une revente aussi rapide. C'est bien sur la base de ce discours, et non sur la réalité de la situation telle que nous en parlons que les impôts vont statuer.

sur la question précédente déjà cloturée intitulée également "achat d'un bien immobilier", vous me dites qu'à partir du moment où l'on achète sur une valeur supérieure ou égale à 7/12 du prix du marché, une agence ou un commercial d'agence mandaté pour un bien immobilier à revendre peut racheter directement pour son compte personnel ou professionnel ce bien, que le mandat soit déjà résilié ou non. or on m'informe que les textes de la loi hoguet empêche ce genre de situation pour prévenir d'un genre de manipulation éventuelle faite par l'agence auprès du mandant vendeur.

Il me semble que vous ne m'aviez pas expliqué que vous étiez l'agent immobilier mandaté par l'agence.

D'où votre phrase selon laquelle

un agent commercial dans l'immobilier, avec l'accord de l'agence, peut il demander au mandant d'un bien de dénoncer le mandat pour qu'ensuite le commercial achète directement auprès du propriétaire?

Vous n'avez pas clairement expliqué être agent immobilier de l'agence en question.
Qu'en est-il?

Très cordialement.

Par Visiteur

L'assiette de la TVA est constituée par le prix de cession hors taxe, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport

Le prix de cession hors taxe correspond tout simplement au prix de vente hors frais de notaire.

ma question: je ne comprends pas le sens de "le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport". est ce que ca correspond aux frais de notaires? ma question est de savoir si oui ou non on peut inclure les frais de notaire à l'achat pour le calcul de la tva résiduel (px vente ht - px achat FNI)

"Je ne comprend point votre calcul."

j'ai fait une mauvaise interprétation d'un texte, je n'avais pas compris que l'on pouvait déduire la tva résiduelle de l'achat que dans le cas d'un bien assujéti à tva lors de l'achat.

mon soucis est que je vis sur un dom et que notre tva est de 8.5%. or, la tva résiduel, par le coefficient de 0.836, correspond en fait à une tva de 16.4 du hors taxe, et que cela ne m'est pas intéressant de devoir payer la tva résiduel de 16.4% à la revente alors que les travaux de rénovation sont de 8.5%.

par contre je viens de lire que la nouvelle réforme a changé la donne et qu'à priori, malgré l'importance des travaux de rénovation agrandissement, la revente avant les 5 ans n'est plus assujéti à tva mais aux frais de mutation

"3ème cas : il vend un logement qu'il a rénové et qui peut être assimilé à un logement neuf, et ce dans les 5 ans. Là non plus, la TVA ne s'applique plus si c'est le particulier qui vend. En revanche, la vente par un professionnel d'un logement rénové est assimilée à la vente d'un logement neuf et soumise à TVA."

cette nouvelle réglementation est à priori mis en application et mon soucis de tva résiduelle n'est plus au goût du jour. n'est ce pas?

"Je vous énonce les règles en vigueur à l'heure actuelle, sans tenir compte des éventuelles modifications qui pourraient survenir dans les mois ou années qui viennent"

la nouvelle réglementation de mars 2010 citée ci dessus(3eme cas) est en fait celle déjà mise en application.

"Le taux réduit ne devrait point s'appliquer ici du fait que les travaux concourent à la production d'un immeuble neuf".

je travaille ici en sorte que je ne rentre pas dans le cadre de la production d'un immeuble neuf.

dans ce cas, dois je rembourser la différence de tva si je revends avant les 5 ans?

"Il n'y a pas contradiction. L'impôt sur les plus value n'est qu'une catégorie de l'impôt sur le revenu mais elle reste bien spécifique, avec un taux spécifique:31.3% prélèvements sociaux compris"

pour résumer, il n'y a donc pas d'impôt sur le revenu à partir du moment où je paie la plus value?

"Il me semble que vous ne m'aviez pas expliqué que vous étiez l'agent immobilier mandaté par l'agence.

D'où votre phrase selon laquelle

Citation :

un agent commercial dans l'immobilier, avec l'accord de l'agence, peut il demander au mandant d'un bien de dénoncer le mandat pour qu'ensuite le commercial achète directement auprès du propriétaire?

Vous n'avez pas clairement expliqué être agent immobilier de l'agence en question.

Qu'en est-il?"

par les nombreuses correspondances que j'ai entretenu à travers les différentes questions sur votre site, je vous ai informé à plusieurs reprises que je suis agent commercial pour une agence immobilière.

A partir de là, je réitère ma question;

"sur la question précédente déjà cloturée intitulée également "achat d'un bien immobilier", vous me dites qu'à partir du moment où l'on achète sur une valeur supérieure ou égale à 7/12 du prix du marché, une agence ou un commercial d'agence mandaté pour un bien immobilier à revendre peut racheter directement pour son compte personnel ou professionnel ce bien, que le mandat soit déjà résilié ou non. or on m'informe que les textes de la loi hoguet empêche ce genre de situation pour prévenir d'un genre de manipulation éventuelle faite par l'agence auprès du mandant vendeur."

je vous avais effectivement posé la même question auparavant mais j'avais un doute quant à l'interprétation que vous en aviez donné.

paraît il que la loi hoguet empêche ce genre de situation, malgré le fait que le mandat est pourtant déjà dénoncé.

pouvez vous me donner une réponse à ce sujet?

enfin, suite à votre réponse "Là où ça se corse, c'est que j'ai connaissance de votre cas parce que vous m'en parlez. Il est évident que votre discours le cas échéant ne sera pas le même: Vous prétexterez votre volonté non équivoque d'habiter dans le logement d'une manière durable, et le caractère exceptionnel d'une revente aussi rapide. C'est bien sur la base de ce discours, et non sur la réalité de la situation telle que nous en parlons que les impôts vont statuer.",

je comprends que vous deviez veiller à vos réponses écrites quant à certaines questions.

ceci dit, je ne vois pas là où il y a contournement de la loi étant donné que je vais en faire mon habitation principale et qu'à partir du moment où je décide de revendre, même de façon prévu et anticipée, à partir du moment où je suis un particulier, je n'ai à priori pas de plus value à verser!

Par Visiteur

Cher monsieur,

L'assiette de la TVA est constituée par le prix de cession hors taxe, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport

Le prix de cession hors taxe correspond tout simplement au prix de vente hors frais de notaire.

ma question: je ne comprends pas le sens de "le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport". est ce que ca correspond aux frais de notaires? ma question est de savoir si oui ou non on peut inclure les frais de notaire à l'achat pour le calcul de la tva résiduel (px vente ht - px achat FNI)

Comme rappelé dans mon dernier message, le prix de cession correspond au prix hors frais de notaire. L'indemnité ou la valeur des droits sociaux ne concernent que le cas où vous achetez non un immeuble mais des parts de société civile immobilière.

par contre je viens de lire que la nouvelle réforme a changé la donne et qu'à priori, malgré l'importance des travaux de rénovation agrandissement, la revente avant les 5 ans n'est plus assujéti à tva mais aux frais de mutation

C'est effectivement ce qu'on peut lire un peu partout et pourtant, je ne suis point de cet avis.

Article 257

I.-Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent.

1. Sont assimilés à des biens corporels et suivent le régime du bien immeuble auquel ils se rapportent :

1° Les droits réels immobiliers, à l'exception des locations résultant de baux qui confèrent un droit de jouissance ;

2° Les droits relatifs aux promesses de vente ;

3° Les parts d'intérêts et actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immeuble ou d'une fraction d'un bien immeuble ;

4° Les droits au titre d'un contrat de fiducie représentatifs d'un bien immeuble.

2. Sont considérés :

1° Comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ;

2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

a) Soit la majorité des fondations ;

- b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- d) Soit l'ensemble des éléments de second ?uvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

je travaille ici en sorte que je ne rentre pas dans le cadre de la production d'un immeuble neuf.
dans ce cas, dois je rembourser la différence de tva si je revends avant les 5 ans?

Non, absolument pas.

La TVA au taux réduit pour les travaux de rénovation ne sont pas assortis à une condition de "non revente" dans les 5 ans.

pour résumer, il n'y a donc pas d'impôt sur le revenu à partir du moment où je paie la plus value?

Tout à fait.

par les nombreuses correspondances que j'ai entretenue à travers les différentes questions sur votre site, je vous ai informé à plusieurs reprises que je suis agent commercial pour une agence immobilière.
A partir de là, je réitère ma question;

J'avais bien compris que vous étiez agent immobilier. Mais cela ne veut pas forcément dire que vous êtes agent immobilier de l'agence en question. Cela pourrait très bien être une agence confrère, ce qui ne serait guère étonnant après tout.

Donc pour remettre les choses à plat, si vous êtes mandataire du propriétaire actuel, et que vous souhaitez racheter son bien, il suffit alors de procéder à la résiliation amiable du contrat (Sans préavis, article 1134 du Code civil) et de procéder ensuite au rachat du bien, ce que la loi Hoguet n'interdit nullement (après vérification).

Très cordialement.

Par Visiteur

Pour les 240%, en fait c'est la même chose que le rapport de 7/12. en effet, il y a lésion lorsque le vendeur a été lésé de plus de 7/12eme. ce qui revient à dire que l'achat doit être supérieur ou égale à 5/12eme. et $12/5 \times 100 = 240\%$! mais 3 questions me viennent à l'esprit que le notaire m'a répondu avec quelques incertitudes;

* si entre l'achat et la revente, je fais des travaux d'amélioration de la maison, ces frais s'ajoutent ils aux prix d'achat pour trouver par le ration des 240% le prix de vente, ou au contraire, déduit on ces frais de travaux du prix de vente. la rapport n'est pas le même!

ex: achat terrain + case 85 KE. travaux 80ke. revente 270KE. 1er cas: achat + travaux = 165 KE. $270/165 \times 100 = 163\%$. 2eme cas: $270KE - 80KE = 190KE$. $190/85 \times 100 = 223\%$

* les frais de notaire peuvent ils être pris en compte pour ce rapport?

* le rapport de 7/12 ou 5/12eme s'applique lors d'un achat par rapport à une estimation faite de l'immeuble réalisée au même moment. mais dans le cas d'une revente quelques mois plus tard, est ce que l'on tient compte toujours de la valeur de l'expertise lors de l'achat ou de la valeur du bien à la revente? je n'ai rien lu de tel dans ce 2eme cas alors que le notaire dit que c'est une évidence qu'il faut se baser par rapport à la valeur de revente. qu'en pensez vous?

enfin concernant la tva résiduelle, le notaire m'a confirmé que je ne serai pas redevable de cette dernière malgré la revente avant les 5 ans puisque les nouvelles dispositions de mars 2010 sont mis en application, le texte étant paru dans le journal officiel; un bien acheté avec des droits d'enregistrement, s'il ne s'agit pas d'un professionnel, ne supportera pas de tva résiduel lors de la revente avant les 5 ans. et cela reste bien en place puisque le notaire l'applique au quotidien!

enfin concernant le rachat par un agent immobilier d'un bien mandaté, j'ai effectivement retrouvé la jurisprudence et vous la donne pour info. je ne suis néanmoins pas concerné par cette dernière! j'ai donc en effet bien le droit de racheter.

Par Visiteur

Cher monsieur,

* si entre l'achat et la revente, je fais des travaux d'amélioration de la maison, ces frais s'ajoutent ils aux prix d'achat pour trouver par le ration des 240% le prix de vente, ou au contraire, déduit on ces frais de travaux du prix de vente. la rapport n'est pas le même!

ex: achat terrain + case 85 KE. travaux 80ke. revente 270KE. 1er cas: achat + travaux = 165 KE. $270/165 \times 100 = 163\%$. 2eme cas: $270KE - 80KE = 190KE$. $190/85 \times 100 = 223\%$

La lésion ne concerne que le prix de l'immeuble stricto sensu. En fait, on parle de lésion lorsque vous achetez un bien, avec une lésion de plus de 7/12 par rapport au prix du marché.

On ne tient donc pas compte des travaux, ni même du prix de revente.

En cas d'action en lésion, qui doit d'ailleurs être intenté dans les 5 ans qui suivent l'acquisition, un expert va déterminer, à postériori, la valeur qu'avait l'immeuble sans les travaux. C'est cette valeur qui va servir de référence.

Vos deux calculs ne sont donc pas exacts puisque dans les deux cas, vous considérez que la valeur de l'immeuble est de 270 000 euros. Ce sur quoi vous devez vous interroger, c'est bien plutôt: Quel est aujourd'hui la valeur réelle de cette immeuble?

C'est cette valeur là qui détermine la lésion.

* le rapport de 7/12 ou 5/12eme s'applique lors d'un achat par rapport à une estimation faite de l'immeuble réalisée au même moment. mais dans le cas d'une revente quelques mois plus tard, est ce que l'on tient compte toujours de la valeur de l'expertise lors de l'achat ou de la valeur du bien à la revente? je n'ai rien lu de tel dans ce 2eme cas alors que le notaire dit que c'est une évidence qu'il faut se baser par rapport à la valeur de revente. qu'en pensez vous?

C'est une absurdité, puisque la valeur revente sera due en grande partie aux travaux que vous avez vous même réalisés et qui sont sans lien avec la valeur de l'immeuble lorsque vous l'avez achetée.

enfin concernant la tva résiduelle, le notaire m'a confirmé que je ne serai pas redevable de cette dernière malgré la revente avant les 5 ans puisque les nouvelles dispositions de mars 2010 sont mis en application, le texte étant paru dans le journal officiel; un bien acheté avec des droits d'enregistrement, s'il ne s'agit pas d'un professionnel, ne supportera pas de tva résiduel lors de la revente avant les 5 ans. et cela reste bien en place puisque le notaire l'applique au quotidien!

Ce n'est pas quelque chose que je pratique quotidiennement, mais mes sources sont à jour. Je suis donc surpris... Et même si votre notaire n'est visiblement pas un monstre d'efficacité, je lui fais néanmoins confiance sur ce point.

enfin concernant le rachat par un agent immobilier d'un bien mandaté, j'ai effectivement retrouvé la jurisprudence et vous la donne pour info. je ne suis néanmoins pas concerné par cette dernière! j'ai donc en effet bien le droit de racheter.

Oui, je me doutais bien, jamais rien vu de tel.

J'ai en revanche une question personnelle pour laquelle j'aimerais avoir votre avis. Ne vous sentez pas obligé, c'est juste

pour avoir votre expertise.

Je suis locataire d'un appartement situé à Montpellier, un F2 d'une valeur de 250 000 euros (70m²). Le propriétaire arrive en fin de période de défiscalisation et souhaite revendre le logement.

Problème pour lui:

-On est, avec ma compagne en début de bail (reste encore 2.5 ans pour arriver au terme).

-Si l'on est présents dans les lieux, de l'aveu même de l'agent immobilier, il aura beaucoup de mal à vendre, et à tout le moins, je crois savoir qu'il y aura une décote comprise entre 5 et 10% sur le prix de vente.

En conséquence: Le bailleur veut nous verser une indemnité, et l'agent immobilier m'a proposé une somme de 1000 euros, qui m'a d'ailleurs fait beaucoup sourire.

Je pense pouvoir négocier aux alentours de 8 000 euros.

Qu'est-ce que vous en pensez "à priori"?! Croyez vous que je puisse obtenir plus?

En vous remerciant!

Très cordialement.

Par Visiteur

Montpellier devient bien chère je trouve pour de l'ancien!

il faudrait savoir le prix du neuf équivalent pour calculer la décote entre l'ancien et le neuf. ce qui permettrait de savoir si le prix qu'il en demande (250ke) intéresse les acquéreurs dans le but d'un investissement locatif. si cette décote est importante, il y a de forte chance que la décote du fait que le bien est vendu loué est nulle et qu'au contraire ils ont tout intérêt à vous garder, donc avec aucune négociation envisageable.

si par contre la décote entre l'ancien et le neuf est faible, alors on se retrouve avec un marché limité aux acquéreurs pour un usage d'habitation principale. et là, la décote du fait que le bien est loué avec un bail en cours devrait plutôt être égale ou bien supérieur à 10%! et la négociation à 8ke me semble envisageable et raisonnable. au delà c'est peu être manquer de respect!

étant donné qu'il n'a pas encore mis en vente, qu'il n'a pas encore trouvé acquéreur et compte tenu du délai en général de 3 ou 4 mois entre le compro et l'acte définitif, vous pourriez éventuellement convenir pour que la négociation passe mieux d'une remise sur loyer de maintenant jusqu'à la signature de l'acte d'un montant équivalent à ces 8 KE. même dans ce cas, vous pourriez aller jusqu'à 10 ke! en demandant toutefois que si le bien est vendu avant le délai prévu, le propriétaire indemnise la différence à la fin. pour cela, il faudra qu'il le notifie sur papier libre en rajoutant également qu'il vous accorde l'autorisation de rester dans les lieux jusqu'à la vente définitive en échange d'une indemnité d'occupation d'un montant alors convenu ensemble. indemnité d'occupation qui remplacera le loyer puisque dans tous les cas il va être obligé de vous demander de dénoncer le bail. qu'il fasse cette lettre en premier, et qu'ensuite vous déniez le bail.

si vraiment vous souhaitez vous rassurer, vous pourrez lui demander de notifier ce courrier par son notaire ou un avocat.

une remarque; si l'agent immobilier vient déjà négocier avec vous, à moins qu'il soit mauvais, c'est que l'on est plutôt dans le 2eme scénario, celui où vous êtes en position forte.

enfin, j'ai eu des nouvelles concernant mon affaire. et en effet le notaire n'est pas un monstre d'efficacité!

il faisait allusion à la jurisprudence ref N° 87-84.385 portant sur le gérant d'une société qui rachète un bien mandaté par une agence dont il est également le gérant, et qui revend le bien dans la foulée sans aucune transformation. par la suite on a en plus retrouvé une proposition d'achat du client final antidaté puisque le gérant de la sté et de l'agence avait déjà trouvé ce client avant même qu'il soumette sa proposition personnelle d'achat au vendeur à une valeur inférieure.

une escroquerie dont le scénario ne rentre absolument pas pour mon cas!

le soucis est que par mes recherches, j'ai finalement trouvé un article que le notaire ne connaît pas. il s'agit de l'article 1596 du code civil qui me concerne pleinement. A lire! sauf qu'il suffit alors de dénoncer le mandat avant l'achat pour éviter le risque de nullité de l'achat, et en faisant en plus rédiger sur l'acte que les vendeurs sont avertis du rôle dévolu à chacun, de la prohibition soulevée et de la renonciation expresse à s'en prévaloir.

et pour mon cas de joindre à la transaction une évaluation réalisée dans la même période par un tiers indépendant qui limitera les critiques et l'éventuelle action en rescision pour lésion de l'article 1675 du code civil.

le notaire devrait mieux se renseigner avant de me conseiller! j'arrêterai de travailler avec lui aussitôt que je pourrai! au point où j'en suis avec lui, je vais quand même contacter un autre notaire ou avocat pour avoir confirmation de la nouvelle réglementation concernant la tva résiduelle sur un bien acquis par un particulier avec des droits d'enregistrement et revendu avant les 5 ans. peut être l'inspection du fisc pourra éventuellement me le confirmer par

écrit gratuitement.

merci pour vos réponses et j'espère que mon point de vue pour votre bien vous sera utile.

cdt,

T.L

merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Montpellier devient bien chère je trouve pour de l'ancien!

il faudrait savoir le prix du neuf équivalent pour calculer la décote entre l'ancien et le neuf. ce qui permettrait de savoir si le prix qu'il en demande (250ke) intéresse les acquéreurs dans le but d'un investissement locatif. si cette décote est importante, il y a de forte chance que la décote du fait que le bien est vendu loué est nulle et qu'au contraire ils ont tout intérêt à vous garder, donc avec aucune négociation envisageable.

si par contre la décote entre l'ancien et le neuf est faible, alors on se retrouve avec un marché limité aux acquéreurs pour un usage d'habitation principale. et là, la décote du fait que le bien est loué avec un bail en cours devrait plutôt être égale ou bien supérieur à 10%! et la négociation à 8ke me semble envisageable et raisonnable. au delà c'est peu être manquer de respect!

étant donné qu'il n'a pas encore mis en vente, qu'il n'a pas encore trouvé acquéreur et compte tenu du délai en général de 3 ou 4 mois entre le compro et l'acte définitif, vous pourriez éventuellement convenir pour que la négociation passe mieux d'une remise sur loyer de maintenant jusqu'à la signature de l'acte d'un montant équivalent à ces 8 KE. même dans ce cas, vous pourriez aller jusqu'à 10 ke! en demandant toutefois que si le bien est vendu avant le délai prévu, le propriétaire indemnise la différence à la fin. pour cela, il faudra qu'il le notifie sur papier libre en rajoutant également qu'il vous accorde l'autorisation de rester dans les lieux jusqu'à la vente définitive en échange d'une indemnité d'occupation d'un montant alors convenu ensemble. indemnité d'occupation qui remplacera le loyer puisque dans tous les cas il va être obligé de vous demander de dénoncer le bail. qu'il fasse cette lettre en premier, et qu'ensuite vous déniez le bail.

si vraiment vous souhaitez vous rassurer, vous pourrez lui demander de notifier ce courrier par son notaire ou un avocat.

une remarque; si l'agent immobilier vient déjà négocier avec vous, à moins qu'il soit mauvais, c'est que l'on est plutôt dans le 2eme scénario, celui où vous êtes en position forte.

Merci beaucoup!

Effectivement, on serait bien plutôt dans le deuxième scénario. L'immeuble est relativement récent (moins de 10 ans), le quartier très recherché, et l'investissement locatif pas très intéressant (loyer plafonné). L'agent immobilier nous a fait comprendre que si on restait, ils avaient véritablement quasi-aucune chance de vendre.. D'où ma réaction première!

En tout cas merci pour ces éclaircissements.

il faisait allusion à la jurisprudence ref N° 87-84.385 portant sur le gérant d'une société qui rachète un bien mandaté par une agence dont il est également le gérant, et qui revend le bien dans la foulée sans aucune transformation. par la suite on a en plus retrouvé une proposition d'achat du client final antidaté puisque le gérant de la sté et de l'agence avait déjà trouvé ce client avant même qu'il soumette sa proposition personnelle d'achat au vendeur à une valeur inférieure. une escroquerie dont le scénario ne rentre absolument pas pour mon cas!

Je comprends mieux: Conflit d'intérêt plutôt évident puisque l'agent immobilier est censé représenter son mandant au mieux de ses intérêts et non y contrevenir.. Un peu comme un avocat qui agirait au mépris des intérêts de son client, ce qui d'ailleurs arrive encore parfois.

le souci est que par mes recherches, j'ai finalement trouvé un article que le notaire ne connaît pas. il s'agit de l'article 1596 du code civil qui me concerne pleinement. A lire! sauf qu'il suffit alors de dénoncer le mandat avant l'achat pour

éviter le risque de nullité de l'achat, et en faisant en plus rédiger sur l'acte que les vendeurs sont avertis du rôle dévolu à chacun, de la prohibition soulevée et de la renonciation expresse à s'en prévaloir.

Oui, c'est évident.

Entant mandataire chargé de vente, vous ne pouvez pas racheter le bien comme ça puisque vous représenteriez les deux parties à la fois: Vous êtes acheteur, et représentant du vendeur ce qui rend là encore l'image du conflit d'intérêt.

Il faut bien évidemment procéder à une résiliation amiable. D'ailleurs, sauf erreur de ma part, je vous avais évoqué plus haut dans ce message cette résiliation amiable comme condition préalable à la réalisation de la vente.

et pour mon cas de joindre à la transaction une évaluation réalisée dans la même période par un tiers indépendant qui limitera les critiques et l'éventuelle action en rescision pour lésion de l'article 1675 du code civil.

Tout à fait d'accord pour l'évaluation. Cela n'aura pas une valeur de preuve fantastique puisqu'il ne s'agit pas d'une évaluation judiciaire mais cela aura toujours plus de poids.

le notaire devrait mieux se renseigner avant de me conseiller! j'arrêterai de travailler avec lui aussitôt que je pourrai! au point où j'en suis avec lui, je vais quand même contacter un autre notaire ou avocat pour avoir confirmation de la nouvelle réglementation concernant la tva résiduelle sur un bien acquis par un particulier avec des droits d'enregistrement et revendu avant les 5 ans. peut être l'inspection du fisc pourra éventuellement me le confirmer par écrit gratuitement.

Tout à fait.

Comme je vous l'avais expliqué, les consultations auprès du trésor public non seulement les engage en cas de problème, c'est à dire qu'ils ne pourront pas changer d'avis après cette consultation, mais au surplus, c'est complètement gratuit.

A titre personnel, il m'arrive souvent de le faire.

D'autant que vous pouvez le faire gratuitement "en ligne" sur [impot.gouv.](http://impot.gouv.fr)

http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/faq;jsessionid=YRM5SLTDA4NRXQFIEIPSFEY?pageId=questfreq_quest&sfid=083

Ils répondent généralement sous 24/48 heures.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de me tenir au courant de l'évolution de votre situation.

cela enrichit ma culture, car a priori rien n'est sûr et définitif à travers la lecture et l'interprétation du code civil par des tiers!

Par Visiteur

Cher monsieur,

merci de me tenir au courant de l'évolution de votre situation.

cela enrichit ma culture, car a priori rien n'est sûr et définitif à travers la lecture et l'interprétation du code civil par des tiers!

Tout à fait!

Je tiens à vous informer que je serai absent jusqu'à Mercredi/Jeudi. Donc ne vous inquiétez pas si je ne vous réponds pas pendant cette période!

Très cordialement.