



Rappel de taxe foncière des anciens propriétaires ?

Par Rydd, le 15/10/2022 à 14:15

Bonjour,

Je m'apprête à acheter ma première maison (compromis déjà signé) et j'aurai quelques questions concernant notamment la taxe foncière.

Je vous explique :

Le propriétaire actuel a aménagé les combles et il m'avait dit que tout était en règle côté déclarations. Il devait nous fournir la déclaration préalable, le non opposition de la mairie et la déclaration de fin de travaux (C'est inscrit dans le compromis). Il nous les a bien fourni récemment sauf qu'on s'aperçoit qu'il n'avait pas fait de déclaration lorsqu'il a fait les travaux et qu'il a fait la demande de travaux au moment de la signature du compromis en faisant passer les travaux comme de nouveaux travaux, pas de notion de régularisation. La mairie a bien accepté la demande de travaux et il a déclaré sa fin de travaux là il y a quelques jours. La mairie a également fourni le document de conformité des travaux.

Deux problèmes :

1°) Sur la déclaration de travaux, le propriétaire a indiqué vouloir poser des velux et aménagé les combles. Sauf que pour l'aménagement des combles, en surface créée, il a indiqué 0m² car un plancher existait déjà apparemment. Mais au vu de la taxe foncière qu'il paye, qui me paraît très basse par rapport aux autres maisons de même superficie dans la ville, je me demande si le plancher a déjà été déclaré auparavant. C'est possible que le plancher existait déjà et cela remonterait donc à plus de 10 ans (premier propriétaire de la maison).

Question : Puis-je être embêté de cette situation ? Surtout au niveau des impôts vu que je ne sais pas trop ce qui est déclaré. Les impôts vont-ils me fournir un document à remplir pour la surface totale, le nombre de pièces etc ?

2°) Bien que le propriétaire a fait passer ses travaux pour de nouveaux travaux, avec une date de fin il y a peu, il y aura bien la notion de régularisation dans l'acte de vente, notamment pour le début des travaux qui ont commencé avant la déclaration préalable.

Question : Si jamais il y a un rappel de taxe foncière pour les années précédentes, est-ce que ça me sera adressé directement et je devrais payer pour lui ? Ou c'est l'ancien propriétaire qui la recevra ? Déjà que la taxe foncière qu'il m'avait indiqué augmentera forcément avec l'aménagement des combles et la création de pièces, je ne souhaite pas en plus payer pour l'ancien propriétaire s'il y a un rappel pour les années précédentes...

D'avance merci pour votre aide,

Cordialement

Par **yapasdequoi**, le **15/10/2022** à **14:23**

Bonjour,

Oui si il y a un rappel c'est vous qui le recevrez.

VOTRE notaire aurait pu vous rédiger une clause qui vous permettra de réclamer si besoin au vendeur :

- toute taxe foncière rétrocative qui vous serait réclamée

- la mise en oeuvre de la garantie décennale pour 10 ans à compter de sa date déclarée de l'achèvement des travaux

Si vous avez le même notaire (erreur classique) et déjà signé le compromis depuis 10 jours, c'est trop tard, vous ne pourrez probablement pas imposer vos conditions additionnelles... Il aurait fallu y penser avant (ou dans les 10 jours suivnat le compromis)

Par **Rydd**, le **15/10/2022** à **14:45**

Nous avons bien chacun notre notaire.

Pour la mise en œuvre de la garantie décennale c'est bien indiqué.

Par contre pour la taxe foncière, cela n'a pas été inscrit au compromis car à ce moment là il n'était pas question de régularisation et de travaux non déclarés. Le vendeur nous a dit que tout était en ordre côté déclarations de travaux etc. donc la question du rappel de la taxe foncière ne se posait pas à ce moment là...

Par **yapasdequoi**, le **15/10/2022** à **14:47**

Alors tentez de faire ajouter la clause de remboursement. Si le vendeur refuse c'est bien qu'il a un loup ...

Mais vous n'êtes pas en position de force puisque le compromis vous engage.

Ou alors vous refusez cette vente, en abandonnant les 10% de pénalités.

Par **Rydd**, le **15/10/2022** à **15:04**

D'après ce que j'ai compris c'est le notaire côté vendeur qui ne voudrait pas ajouter cette clause car elle n'y était pas dans le compromis, mais bon comme j'ai dit, forcément qu'elle n'y était pas à ce moment là vu que les travaux étaient censés être correctement déclarés.

Si jamais il y a un rappel, du coup c'est moi qui vais le recevoir mais pourrais-je me retourner contre les vendeurs ou auprès des impôts pour que ça soit les vendeurs qui payent et non moi, en expliquant que je n'étais pas propriétaire à ce moment là ? Car payer un rappel de taxe foncière pour les années précédant mon acquisition, c'est moyen, je pensais justement que ça ne me concernerait pas directement :/

Merci pour les informations en tout cas

Par **yapasdequoi**, le **15/10/2022** à **15:19**

Rassurez vous, le rappel de taxe foncière est limité dans le temps. Le délai est de 1 an sauf erreur de ma part.

Par contre la taxe que VOUS devrez payer à l'avenir va augmenter et vous n'aurez aucun recours puisqu'elle sera calculée par rapport au logement dont vous êtes propriétaire.

Par **Rydd**, le **15/10/2022** à **15:34**

Après par contre, certes la déclaration préalable a été faite après le début des travaux mais la fin de travaux est plus ou moins bonne. Quand j'ai été visité, on voyait clairement que les travaux étaient terminés il y a pas longtemps, étant donné que la déclaration de fin de travaux indique une date récente, peut-il quand même y avoir un rappel notamment par rapport à la déclaration de début de travaux faites après le début des travaux ? Ou cela prend forcément en compte la date de fin de travaux et dans ce cas il ne devrait pas y avoir de soucis puisqu'elle est récente.

Pour l'augmentation de la taxe foncière pour les prochaines années, même si je ne pensais

pas que ça serait le cas au moment de signer puisque tout était censé être ok, c'est pas gênant de ce côté. C'est plus le avant qui m'inquiète un peu.

Après il n'y aura peut être pas de soucis mais bon, je ne voudrais juste pas être embêté ensuite à cause de la malhonnêteté des précédents propriétaires

Par **john12**, le **15/10/2022 à 22:00**

Bonsoir,

Le **déla****i général** de reprise de l'administration fiscale, en matière de taxe foncière, est bien de 1 an seulement, comme indiqué par "Supprimé" (article 1416 du CGI).

Mais, lorsque les omissions ou insuffisances d'imposition résultent du défaut ou de l'inexactitude des déclarations des propriétés bâties mentionnées aux articles 1406 (déclaration des constructions nouvelles, changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties) et 1502 (déclaration en cas de révision des évaluations des propriétés bâties) du Code général des impôts, **le fisc peut réparer la situation à toute époque**, en application de l'article L175 du Livre des Procédures Fiscales.

Dans la procédure de rôles particuliers prévue par l'article 1508 du CGI, les cotisations afférentes aux rehaussements sont calculées d'après les taux en vigueur pour l'année en cours. Sans pouvoir être plus que quadruplées, elles sont multipliées :

Soit par le nombre d'années écoulées depuis la première application des résultats de la révision,

Soit par le nombre d'années écoulées depuis le 1er janvier de l'année suivant celle de l'acquisition ou du changement, s'il s'agit d'un immeuble acquis ou ayant fait l'objet de l'un des changements visés à l'article 1517 depuis la première application des résultats de la révision.

En conclusion, que la prescription générale ou la prescription spéciale des rôles particuliers s'applique, vous ne pourrez pas être mis en cause pour les éventuelles omissions ou insuffisances de déclaration commises par le vendeur ou les anciens propriétaires, au titre des années antérieures à l'acquisition.

Par contre, vous devriez vous rendre à votre Centre des finances publiques pour consulter les déclarations foncières (H1 ou IL) souscrites pour la maison achetée et la fiche de calcul de la valeur locative qui vous permettra de savoir ce qui a été déclaré par les précédents propriétaires et de déposer une déclaration rectificative et(ou) une déclaration de changement de consistance pour l'aménagement des combles (déclaration à souscrire dans les 90 jours de l'achèvement des travaux, si le précédent propriétaire ne s'est pas déjà acquitté de cette obligation prévue par l'article 1406 du CGI).

Bonne fin de soirée.

Par **Rydd**, le **17/10/2022** à **11:42**

Merci John12 pour toutes ces explications, c'est rassurant.

Je prends note pour la consultation de la déclaration H1 et la fiche de calcul de la valeur locative ainsi que la rectification si nécessaire, cela permettra de partir sur de bonnes bases et d'être tranquille de ce côté.

Bonne journée

Par **MrLa**, le **17/10/2022** à **15:20**

Je me demande comment vous faites pour avoir toutes ces red flag lors d'un achat de bien. J'apprends bcp.