Image not found or type unknown

Disparition des frais de notaire réduits sur neuf - de 5 ans ?

Par **Gwen_ha_du**, le **15/12/2012** à **18:06**

Bonjour,

Nous avons signé cette semaine un compromis de vente pour un appartement qui a été livré en juin 2012. Son premier propriétaire l'avait acheté en VEFA. Nous avons donc droit aux frais de notaire réduits. (arrêtez-moi si je me trompe)

Mais, hier en fin de journée, nous avons reçu un coup de téléphone de notre notaire qui nous prévient de ceci : "il est très possible que nous ayons à nous acquitter de frais de notaire normaux, une loi est dans les tuyaux, elle devrait passer sous peu et vous ne pourrez pas contester votre achat."

Ma question est donc, vous l'aurez compris, urgente : qui a déjà entendu parler de cette loi ou ce projet de loi? Savez-vous m'en dire plus ? Et si elle passait, pourrait-elle nous concerner malgré le fait que nous avons signé le compromis avant la parution de la loi ?

Merci par avance de votre réponse.

Cordialement,

Gwen

Par **Afterall**, le **16/12/2012** à **09:46**

Bonjour,
Votre notaire a parfaitement raison. C'est à ce jour la plus grande incertitude...
Ainsi, l'article 23 du PLFR 2012 prévoit l'abrogation de l'article 257, I-3-2°-a du CGI. A compter de l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions (le 1er janvier 2013), les particuliers ne pourront plus céder un bien immeuble en TVA mais relèveront uniquement de la TPF au taux global de 5,09 %.
Ces nouvelles règles s'appliqueront donc de manière identique à la cession d'un terrain et d'un bâtiment.
Le texte, dans sa version actuelle, ne contient aucune mesure transitoire. S'il devait demeurer en l'état, le changement concernerait donc les actes authentiques signés dès le lendemain de la publication de la loi au Journal officiel (vraisemblablement à compter du janvier 2013),

même si ces actes ont été précédés d'une promesse.

Par **Gwen_ha_du**, le **16/12/2012** à **11:27**

Bonjour Afterall,

Merci pour votre réponse claire et documentée. Cela n'est pas très rassurant...

Comment savoir si le texte sera voté ? J'ai bien tenté de lire l'article 23 dans le PLFR 2012 mais la plupart des termes et références sont à mes yeux du charabia...

[citation]Le texte, dans sa version actuelle, ne contient aucune mesure transitoire. S'il devait demeurer en l'état, le changement concernerait donc les actes authentiques signés dès le lendemain de la publication de la loi au Journal officiel (vraisemblablement à compter du janvier 2013), même si ces actes ont été précédés d'une promesse.[/citation]

--> Vous dites "dans sa version actuelle" : cela veut-il dire que ce n'est qu'une ébauche? Par votre expérience, savez-vous quelles sont les chances concrètes pour que ce texte aboutisse vraiment à une loi active dès le 1er janvier 2013?

Enfin, quels sont nos recours à l'heure actuelle? Qui devons-nous contacter pour qu'au moins une mesure transitoire soit ajoutée au texte de loi? Il me paraitrait juste d'intégrer une mesure transitoire de 3 mois, délai général entre la signature d'un compromis de vente et la signature de l'acte authentique devant le notaire.

Vous l'aurez compris, pour nous (et je pense que nous ne sommes pas les seuls), cela augmenterait le prix de notre projet immobilier, pour lequel nous avons signé à 225000 € frais de notaire inclus à 233500€ frais de notaire inclus. Je trouve cette mesure sans transition injuste.

Merci par avance de toute réponse pouvant nous aider dans notre démarche.

Cordialement,

Gwen

Par **macseb**, le **19/12/2012** à **22:55**

Bonjour, Gwen
Je suis aussi dans le meme cas que vous! je m'y attendais pas du tout! je viens juste de signer le compromis aujourd'hui, et c'est la que j'ai apprit du notaire qu'effectivement les frais de notaire réduis n'existeraient plus! Quel déception, maintenant j’espère aussi que la loi ne passera pas au 1 janv 2013! Donc si jamais vous avez de nouvelles infos sur ça, je suis preneur!
Tenez-moi au courant merci!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Gwen_ha_du**, le **20/12/2012** à **21:08**

Bonjour Macseb,

Nous nous sommes rétractés. La loi a été adoptée à l'assemblée nationale ce jeudi.

Vous pouvez toutefois essayer de renégocier le prix de vente de votre vendeur, qui lui va gagner beaucoup en TVA. Notre notaire a fait les calculs concernant notre vendeur, mais ce dernier n'a accepté qu'un petit geste. Nous lui avons donc gentiment dit d'aller se faire voir ailleurs.

Bon courage dans vos démarches.

Cordialement,

Gwen

Par **Ric68**, le **02/01/2013** à **20:47**

Nous sommes actuellement sous compromis pour l'achat, à l'origine en frais réduits, d'un appartement sur Colmar.
Notre notaire nous a bien entendu parlé de l'éventuelle supression des frais réduits, mais à ce jour nous n'avons pas cette confirmation officielle.
On verra bien.

Par **Aude91**, le **04/01/2013** à **13:04**

Bonjour,

Notre notaire vient de nous informer que nous devrons de nous acquitter des frais de notaire normaux soit 12 000€ de plus que prévu initialement. Nous avons négocié le prix de notre appartement en prenant en compte ces frais de notaires réduits, de plus les vendeurs ont intégré au prix de leur appartement la TVA qu'ils devaient payer. Comment est-il possible que nous nous retrouvions à payer des 2 côtés sans pouvoir revenir sur le compromis (qui stipule des frais de notaire réduits)à quelques jours de la signature définitive ? Quels sont nos recours à l'heure actuelle, ,n'est-il pas possible qu'une étape transitoire de 3 mois soit intégrée à la loi (nous avons signé en octobre et à ce moment là nous n'étions pas du tout au courant de cette nouvelle loi)...

Merci pour vos réponses,

Par **FLOFLOT**, le **04/01/2013** à **18:14**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Tout le monde se retrouve coincé dans cette affaire...y compris le vendeur (que je suis)... mon acquéreur ne peut pas payer 10000 eur de frais supplémentaires... dans quelle mesure la vente peut être annulée puisque pas de clause suspensive à ce sujet et que le délai des 45 jours est passé... bien entendu, je ne veux pas pénaliser l acheteur mais je suis moi même en difficulté parce que je me suis engagée dans un autre appartement... quels sont les recours pour l un et pour l autre... si je paie avec lui la moitié de ces frais, comment les répercuter sur la transaction finale? et trouver une solution qui convienne à tout le monde...

Par **Ric68**, le **04/01/2013** à **20:24**

A aude,
sur quoi se base votre notaire pour ne pas appliquer les frais réduits ?

Crdlt

Ric68

Par **Ric68**, le **04/01/2013** à **21:02**

F. – 1° Le a du 2° du 3 du I de l’article 257 est abrogé

ce qui correspond à ceci....si je me plante pas...

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.

3. Sont également soumises à la taxe sur la valeur ajoutée

2° Lorsqu'elles sont réalisées, hors d'une activité économique visée à l'article 256 A, par toute personne, dès lors assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée à ce titre :

a) La livraison d'un immeuble neuf lorsque le cédant avait au préalable acquis l'immeuble cédé comme immeuble à construire

ce qui reviendrait à dire que la TVA à taux réduit (2,5%) est supprimée, remplacée par les droit d'enregistrement à 5,09 %

Est ce exact ????

Merci

Par **Aude91**, le **05/01/2013** à **13:27**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

Exactement c'est une partie du texte de loi que m'a envoyé notre notaire pour nous annoncé cette nouvelle....Applicable sans phase transitoire (concerne les ventes en cours) malheureusement....

Vous êtes dans le m^me cas que nous ?

Par **Ric68**, le **06/01/2013** à **12:03**

Bonjour.
Oui effectivement nous sommes dans le même cas. Nous venons de signer un compromis et nous n'aurons donc pas le choix que de relever le budget de quelques milliers d'euros. Ben voilà quoi.
Par contre ce qui me fâche, c'est de voir toutes ces annonces immobilières qui continuent à crier haut et fort " frais réduits" alors que je suis persuadé que beaucoup savent que c'est cuit !!!

Bonne journée !

Ric68

Par **koriko**, le **07/01/2013** à **20:15**

Bonjour,

Visiblement pas de mesure transitoire. Un compromis signé en novembre... Délais de rétractation passé. Nous apprenons ça au dernier moment.

Le fait de passer des frais réduit aux normaux constitue une somme non négligeable (modification essentiel du compromis de vente) selon mon notaire, ce qui n'est pas l'avis du notaire vendeur...

Mon notaire ne peut pas me garantir que le vendeur ne me poursuivra pas si je décide d'abandonner au dernier moment (c'est récent il n'y a pas eu de jurisprudence).

Bref ce nouveau texte de loi protège à 100% le vendeur. Sans compter que ré-étudier le dossier par la banque prend du temps ect...

Et effectivement des agences affichent toujours "Frais de notaire réduit"

Bonne soirée

Par **Aude91**, le **07/01/2013** à **20:20**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonsoir,

Je vous invite à jeter un coup d'oeil à ce lien http://droit-finances.commentcamarche.net/forum/affich-5976155-suppression-frais-de-notaire-reduits-2013-petition

Par **Ric68**, le **07/01/2013** à **20:41**

Oui, il faut écrire !! Nous c'est fait.

Et le comble, c'est que j'ai informé certains vendeurs particuliers que les frais réduits n'existaient plus, et bien j'ai même eu droit à des insultes. Etonnant la nature humaine !!

Par **koriko**, le **07/01/2013** à **21:13**

Bonjour,

Visiblement pas de mesure transitoire. Un compromis signé en novembre... Délais de rétractation passé. Nous apprenons ça au dernier moment.

Le fait de passer des frais réduit aux normaux constitue une somme non négligeable (modification essentiel du compromis de vente) selon mon notaire, ce qui n'est pas l'avis du notaire vendeur...

Mon notaire ne peut pas me garantir que le vendeur ne me poursuivra pas si je décide d'abandonner au dernier moment (c'est récent il n'y a pas eu de jurisprudence).

Bref ce nouveau texte de loi protège à 100% le vendeur. Sans compter que ré-étudier le dossier par la banque prend du temps ect...

Et effectivement des agences affichent toujours "Frais de notaire réduit"

Bonne soirée

Par **Ric68**, le **24/01/2013** à **19:28**

Bonsoir. Voici les dernières infos de ce jour, de la part de mon notaire.....

"" La loi de finance rectificative pour 2012 en son article 64 IF1 en date du 29 Décembre 2012 a bien abrogé l’article 257 I-3-2°a qui prévoyait la soumission à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) des livraisons d’immeubles achevés depuis moins de cinq ans réalisées hors d’une activité économique, par toute personne, dès lors assujettie à la TVA à ce titre, lorsque le

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

cédant avait au préalable acquis l'immeuble cédé comme immeuble à construire.

Toutefois, pour ne pas remettre en cause l'équilibre économique des opérations en cours à la date d'entrée en vigueur de cette loi, des mesures transitoires sont prévues.

Il est à ce titre admis que les cessions qui interviennent postérieurement au 31 Décembre 2012 mais qui avaient fait l'objet d'une promesse de vente avant cette date demeurent soumises à la TVA et, corrélativement aux droits de mutation au taux prévus à l'article 1594 F quinquies du Code Général des Impôts.

Vous êtes donc concernés par ce dispositif transitoire puisque la promesse synallagmatique de vente a été signée en date du 21 Décembre 2012.

Pour autant il y aura toujours les 0,715% à devoir sur le prix de l'immeuble hors taxe.

Espérant avoir répondu à vos attentes et restant à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires. """

Par **azertyuiopqsdfghjklm**, le **26/01/2013** à **13:00**

bonjours
je n ai pas compris votre information concernent les dire de votre notaire,
je suis actuellement concerné par cette loi, et le notaire nous fait patienter "quelques jours" pour ne pas dire plus d'une semaine, car il y avait une chance que la loi se modifie et que les personnes qui avaient signé un compromis avant le 1 janvier ne seraient plus concernés.
Si vous en savez plus...
Merci de m'informer

Par **Ric68**, le **26/01/2013** à **13:05**

Bonjour,
il apparait qu'il y a bien des mesures transitoires, et les compromis signés avant le 31 décembre 2012 bénéficieront des frais de notaire réduits.
Cordialement

Par **Christophe MORHAN**, le **27/01/2013** à **17:15**

http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=boi-tva-imm-10-10-20-20130123&source=web&cd=1&cad=rja&ved=0CDIQFjAA&url=http%3A%2F%2Fbofip.impots.gouv.fr%2PGP.html%3Fidentifiant%3DBOI-TVA-IMM-10-10-20-20130123&ei=FlIFUdbMEIST0QXJpYHoBg&usg=AFQjCNGALm9SiuVeImXSfuz2SVZaJ7hm1g&bvm=b

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Voir paragraphe 260.

Par **Afterall**, le **27/01/2013** à **19:07**

(...) *la preuve de la date de cette promesse peut être apportée par tout moyen* (...)
Dans les faits, seuls ceux qui auront acheté via une promesse de vente enregistrée pourront se prévaloir de la mesure de souplesse octroyée par l'Administration.
Pour ceux qui ont signé un compromis sous seing privé, ce sera plus compliqué...
Dans tous les cas, l'avis de l'Administration sera nécessaire. La preuve pourra peut être acceptée en faisant état de la lettre recommandée purgeant la loi SRU du délai de rétractation.

Par **aston05**, le **10/10/2014** à **13:44**

bonjour, J'ai racheté un appartement (réceptionné en 2010) à un particulier (compromis signé en Novembre 2012) sur lequel on m'a appliqué des frais de notaire non réduits, alors que la loi est passée le 31 décembre 2012. Ai-je un recours aujourd'hui ? merci pour votre réponse

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés