



Droit de mutation viager occupé

Par **Bellaiche Albert**, le 19/11/2017 à 11:20

Bonjour

J'ai un projet d'achat en viager occupé

Le notaire qui a en charge la transaction m'affirme que les frais de notaire se calculent sur la valeur du bien non occupé

En me renseignant je m'aperçois que les frais peuvent être calculés sur la valeur déduite du droit d'usage et d'occupat

Qu'en est il ?

Si c'est la 2^{eme} affirmation qui est la bonne quels arguments juridiques pouvez vous m'apporter vis à vis du notaire ?

Merci

Par **youris**, le 19/11/2017 à 12:01

bonjour,

pour votre information:

" Dans le cas d'une vente en viager occupé, le vendeur reste à vie dans son bien. Pour compenser cette occupation, une déduction est faite sur le prix de la valeur du bien. Cet abattement n'est pas soumis aux frais de notaire car non transmis à l'acheteur.

Pour un bien immobilier d'une valeur de 100.000 euros vendu en viager occupé, un abattement de 40% est déduit soit 40.000 euros. Ainsi, la valeur fiscale est de 60.000 euros. C'est sur ce montant que sont calculés les frais de notaire.

apparemment, il est très rare d'obtenir du notaire qu'il calcule les frais de mutation sur la valeur occupée plutôt que sur la valeur vénale du bien."

source:

<http://www.viager-rentable.com/calcul-frais-de-notaire-viager/>

salutations

Par **Bellaiche Albert**, le 19/11/2017 à 14:00

Merci pour votre réponse

Par contre quels arguments juridiques puis-je faire valoir auprès du notaire?

À part lui faire lire votre réponse

Merci encore de prendre le temps de m'aider

Par **VIAGERINFO**, le 19/11/2017 à 19:46

effectivement les droits de mutation sont calculés sur la valeur des murs, car vous n'achetez que cela alors que le vendeur garde un Droit d'usage et d'Habitation.

Faites vous aider par le professionnel qui vous l'a vendu sinon réclamez auprès du notaire afin qu'il se renseigne au service de la publicité foncière.... mais c'est son boulot!!

Attention les droits ne sont pas les mêmes si vous achetez la nue propriété et votre vendeur garde l'usufruit...

cordialement

Alain-Michel Burtin

www.Viager.info

Par **Bellaiche Albert**, le 19/11/2017 à 20:08

Merci pour votre aide