



Requalification bien en maison neuve lors de l'achat?

Par **mfarah07**, le **10/09/2019** à **22:42**

Bonjour,

Avec mon épouse, nous allons acheter une maison. Celle-ci est existante sur le cadastre depuis plusieurs années (je n'ai pas la date exacte de construction, mais elle est assez ancienne). Le propriétaire actuel à faire refaire 'l'ensemble des travaux, sans habiter la maison. Du toit, au plafond, en passant par l'électricité, la plomberie, le chauffage, etc...

A cette maison initiale, les propriétaires ont ajouté une extension afin d'agrandir la maison. Il a été nécessaire de faire établir un permis de construire pour l'extension,. Celle-ci a même plus que doublé la surface initiale du bien.

Par ailleurs, nous n'avons aucune information sur la taxe foncière, puisque tout est neuf, et l'extension va seulement être finie.

Au vu de l'importance des travaux, de l'extension doublant la surface du bien, le bien peut-il être requalifié en maison neuve?

Qu'en pensez-vous?

Sur quels textes puis-je m'appuyer?

Merci pour votre aide,
Cordialement.

Par **Visiteur**, le **10/09/2019** à **22:48**

Bonjour

Il s'agit d'une maison agrandie et rénovée, en aucun cas d'une maison neuve .

Par **mfarah07**, le **11/09/2019** à **07:45**

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Je suis entièrement d'accord avec vous.

Sauf qu'à la lecture de l'article 257 du code général des impôts, paragraphe 2, alinéa 2, il est écrit:

« 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 œuvre 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. »

D'où ma question...

On trouve également beaucoup d'informations sur le sujet et partout il est précisé qu'Un logement neuf peut résulter d'une construction nouvelle ou de travaux importants (gros œuvre) portant sur un immeuble.

En l'occurrence, le bien a fait l'objet d'une remise à neuve entière aux dernières normes BBC RT2012, etc...

Et la surface initiale de la maison a été multipliée par un peu plus que deux. Je pense que la question est légitime.

Par ailleurs, lors de la vente d'un bien ancien la taxe foncière est sensée pouvoir être fournie rapidement. En l'espèce, les propriétaires actuels n'ont aucun moyen de nous la fournir...

Qu'en pensez vous ?

Par **Tisuisse**, le **11/09/2019** à **08:21**

Bonjour mfarah07,

La taxe foncière sur les propriétés bâties sera calculée en 2 éléments distincts : la surface existant avant extension d'une part, et la surface ajoutée lors de cette extension d'autre part. Donc, même si la surface ajoutée pourrait être éventuellement exonérée, la première ne l'est pas. Voyez votre Centre des Impôts ou votre Trésorerie Générale.

Par **mfarah07**, le **11/09/2019** à **08:47**

Bonjour Tisuisse

Merci pour votre réponse. Je vais voir avec eux. En revanche pensez vous que je puisse être éligible à un PTZ au vu de ces éléments?