

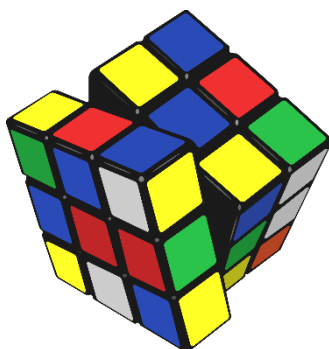


Le coût des actes

Sans doute vous êtes-vous déjà intéressés au coût de l'opération (achat et emprunt), ne serait-ce que pour **apprécier vos capacités financières**.

Maintenant que vous avez signé le compromis ou la promesse, **votre principal interlocuteur est votre notaire**. C'est entre ses mains que vous acquitterez l'ensemble des frais (imaginez la complexité à laquelle vous seriez confrontés si vous deviez payer distinctement votre vendeur, le Trésor public, le syndic de copropriété, l'agent immobilier...).

Les professionnels ont ainsi pris l'habitude de parler de « frais de notaire » pour désigner les « frais d'achat ». Et pourtant si acheter un bien immobilier coûte cher, c'est avant tout la responsabilité des pouvoirs publics : **les impôts représentent environ 80 % des frais d'acte dans l'ancien et 95 % dans le neuf**.



Les impôts et taxes

La rémunération de votre notaire

Les débours

Les autres frais

L'estimation de vos frais d'achat

L'estimation de vos frais de prêt

Acte de vente

L'acte de vente est soumis aux droits d'enregistrement et éventuellement à la TVA en fonction de la nature du bien et des qualités du vendeur et de l'acquéreur (vous pouvez vous reporter au tableau de la page suivante).

Schématiquement concernant l'achat par un particulier :

- L'achat auprès d'un particulier n'est pas soumis à la TVA : seuls sont dus les droits d'enregistrement au taux normal (en général : 5,81 %) ;
- L'achat d'un bien neuf auprès d'un professionnel est soumis à la TVA : les droits d'enregistrement sont allégés (0,715 %).

Les **droits d'enregistrement** (également appelés « droit de vente » ou « taxe de publicité foncière ») sont calculés sur le prix d'achat diminué du mobilier, de la commission d'agence mise à la charge de l'acquéreur et le cas échéant de la TVA.

La publication de l'acte au fichier immobilier donne lieu au paiement de la **contribution pour la sécurité immobilière (CSI)** (anciennement « salaire du conservateur des hypothèques »).

La CSI est égale à 0,1 % du prix d'achat diminué du mobilier, de la commission d'agence mise à la charge de l'acquéreur (mais sans déduction de la TVA).



NOTRE CONSEIL D'EXPERT

Quelques règles doivent être respectées pour bénéficier de la réduction de la base d'imposition :

- *Le mobilier doit faire l'objet d'une liste précise avec estimation article par article (le montant des meubles n'excède pas sauf exception 5 % du prix global) ;*
- *Le mandat de l'agence immobilière (généralement signé par le vendeur) doit mentionner que la commission est à la charge de l'acquéreur.*

Acte de prêt

Le montant des impôts dépend de la garantie prise au profit de la banque :

- Le prêt garanti par un **privilège de prêteur de deniers (PPD)** n'est pas imposé ;
- Le prêt garanti par une **hypothèque** est soumis à la taxe de publicité foncière au taux réduit (0,715 %).

Exemple de calcul

Achat auprès d'un particulier avec financement par emprunt du prix d'achat et des frais d'acte

Prix d'achat	200.000 €
dont Mobilier	10.000 €
dont Commission d'agence	12.000 €
Base de calcul	178.000 €
Droits de vente ($178.000 \times 5,81 \%$)	10.336 €
CSI ($178.000 \times 0,1 \%$)	178 €
Sous-Total	
Impôts et taxes sur l'achat	10.514 €
Montant du prêt	215.000 €
dont Privilège de prêteur	178.000 €
dont Hypothèque	37.000 €
Droits d'hypothèque ($37.000 \times 0,715 \%$)	265 €
CSI ($0,1 \%$ x 215.000)	215 €
Sous-Total	
Impôts et taxes sur le prêt	480 €
TOTAL des Impôts et taxes (hors TVA sur rémunérations)	10.994 €

FISCALITÉ DES ACHATS IMMOBILIERS

	ACQUÉREUR NON ASSUJETTI À LA TVA	ACQUÉREUR ASSUJETTI À LA TVA
VENDEUR NON ASSUJETTI À LA TVA		
Tout type de bien immobilier	Hors champ de la TVA	Hors champ de la TVA
	Droits de vente au taux normal	Droits de vente au taux normal <i>Sauf : Engagement de l'acquéreur de revendre ou de construire ⁽¹⁾</i>
VENDEUR ASSUJETTI À LA TVA		
Terrain non constructible	Exonération de TVA <i>Sauf : Option du vendeur pour TVA sur le prix total</i>	Exonération de TVA <i>Sauf : Option du vendeur pour TVA sur le prix total</i>
	Droits de vente au taux normal	Droits de vente au taux normal <i>Sauf : Engagement de l'acquéreur de revendre ou de construire ⁽¹⁾</i>
Terrain à bâtir	TVA sur le prix total ou TVA sur la marge ⁽²⁾	TVA sur le prix total ou TVA sur la marge ⁽²⁾
	Droits de vente au taux réduit si TVA sur le prix total au taux normal si TVA sur le prix total	Droits de vente au taux normal <i>Sauf : Engagement de l'acquéreur de revendre ou de construire ⁽¹⁾</i>
Immeuble neuf	TVA sur le prix total	TVA sur le prix total
	Droits de vente au taux réduit	Droits de vente au taux normal <i>Sauf : Engagement de l'acquéreur de revendre ou de construire ⁽¹⁾</i>
Immeuble ancien	Exonération de TVA <i>Sauf : Option du vendeur pour TVA sur le prix total ou TVA sur la marge ⁽²⁾</i>	Exonération de TVA <i>Sauf : Option du vendeur pour TVA sur le prix total ou TVA sur la marge ⁽²⁾</i>
	Droits de vente / Taux normal	Droits de vente / Taux normal <i>Sauf : Engagement de l'acquéreur de revendre ou de construire ⁽¹⁾</i>

⁽¹⁾ **Engagement de revendre** sous 5 ans :

Droit de vente de 0,71498 %

Engagement de construire sous 4 ans :

Droit de vente de 125 €

⁽²⁾ **TVA sur le prix total** ou **TVA sur la marge**

selon que l'acquisition a ouvert droit
ou non à déduction de la TVA

LA RÉMUNÉRATION DE VOTRE NOTAIRE

(« ÉMOLUMENTS »)

Le notaire est rémunéré au titre de la préparation du dossier de vente, de la rédaction des actes (vente et prêt le cas échéant) et de réalisation des formalités postérieures.

La rémunération du service notarial est réglementée par un **tarif national obligatoire** fixé par décret et arrêté des Ministres de la Justice et de l'Économie.

Votre vendeur peut faire appel à un **second notaire** : la rémunération est alors répartie entre les deux notaires sans aucun surcoût.

La rémunération est composée :

- d'une **part variable** en fonction de la valeur du bien immobilier (émoluments d'acte) ;
- d'une **part fixe** au titre des formalités préalables et postérieures.

TARIF DES NOTAIRES ACHAT DANS L'ANCIEN

(émoluments d'acte et de formalités)

Valeur du bien	Emolument de vente
Moins de 6.500 €	90 €
De 6.500 à 17.000 €	Montant x 1,627 % + 550 €
De 17.000 à 60.000 €	Montant x 1,085 % + 650 €
Plus de 60.000 €	Montant x 0,814 % + 800 €

Montant du prêt	Emolument de prêt (particulier)
Moins de 6.500 €	Montant x 1,315 %
De 6.500 à 17.000 €	Montant x 0,542 % + 50 €
De 17.000 à 60.000 €	Montant x 0,362 % + 81 €
Plus de 60.000 €	Montant x 0,271 % + 135 €



LES DÉBOURS

Les débours correspondent aux **frais engagés par votre notaire en vue de la signature de l'acte**, notamment :

- copies d'actes auprès du service de la publicité foncière, d'autres notaires, du syndic de copropriété...
- états hypothécaires auprès du service de la publicité foncière ;
- note d'urbanisme et copies d'autorisations d'urbanisme auprès des pouvoirs publics.

Ces frais vous sont facturés à prix coûtant : le notaire ne réalise aucune marge sur les débours.



NOTRE CONSEIL D'EXPERT

Le montant des débours varie de manière significative en fonction des caractéristiques de votre achat... mais également des pratiques du notaire :

- sous-traitance de formalités préalables ou postérieures auprès de cabinets spécialisés ;
- renouvellement à mauvais escient de pièces et documents administratifs ;
- facturation de coûts complémentaires.

La provision qui vous est demandée par le notaire à l'ouverture de votre dossier peut constituer un bon indicateur.

LES AUTRES FRAIS

Vous serez sans doute amenés à acquitter **d'autres dépenses dont il vous faut tenir compte pour établir votre budget d'achat.** Ces dépenses ne font pas partie des frais d'acte à proprement parler : **elles ne sont pas versés au notaire mais directement à leurs bénéficiaires.**

Vous trouverez ci-dessous à titre indicatif les principaux frais :

- *Cas général* : remboursement au vendeur des proratas de la taxe foncière de l'année en cours ;
- *Bien en copropriété* : remboursement au vendeur du fonds de roulement, des avances ou provisions sur travaux et du prorata de la provision sur charges du trimestre en cours ;
- *Bien donné en location* : remboursement au vendeur du prorata de loyer si celui-ci est acquitté en fin de mois (de son côté, votre vendeur vous remboursera le dépôt de garantie et le prorata de loyer si celui-ci est acquitté en début de mois) ;
- *Bien financé par emprunt* : frais de dossier, frais de souscription à la caution mutuelle, assurance.



NOTRE CONSEIL D'EXPERT

Vous êtes en droit de demander la justification de l'ensemble des sommes qui vous seront demandées ou versées.

Votre vendeur devra notamment vous remettre :

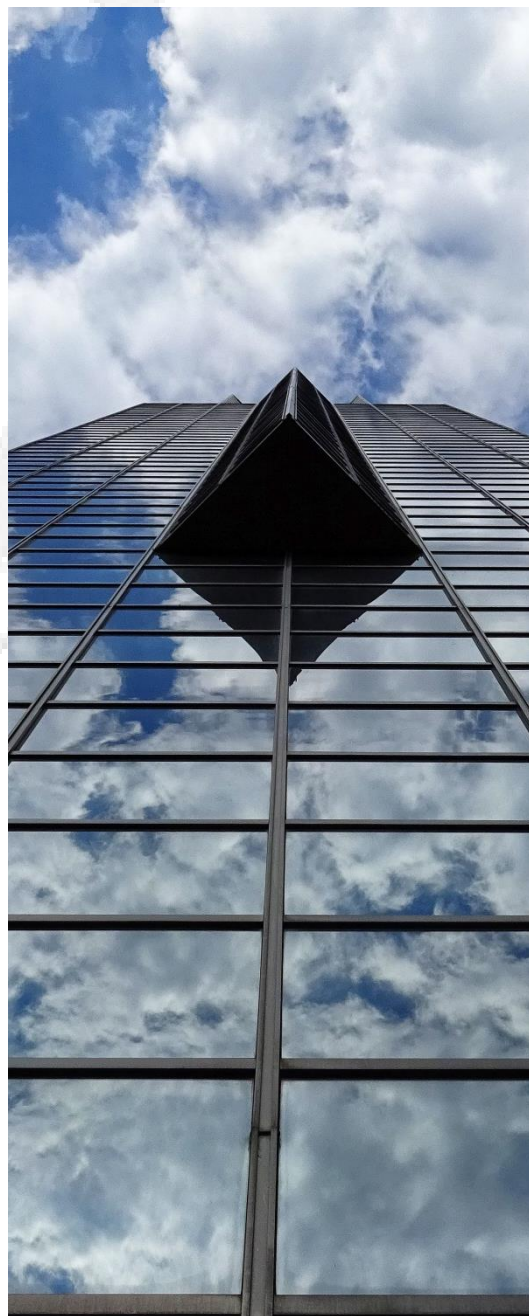
- *le dernier avis d'imposition de taxe foncière (l'avis de l'année en cours est émis vers le mois d'octobre) ;*
- *l'appel de provision sur charges de copropriété du trimestre en cours ;*
- *le contrat de bail avec mention du dépôt de garantie versé par le locataire accompagné de l'état des lieux d'entrée.*



NOTRE CONSEIL D'EXPERT

Vous devez également inclure dans votre budget les frais spécifiques à certaines acquisitions :

- *Bien issue d'une division foncière : frais de servitudes ;*
- *1ère vente suivant la mise en copropriété : frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division...*



L'ESTIMATION DE VOS FRAIS D'ACHAT
(achat dans l'ancien)

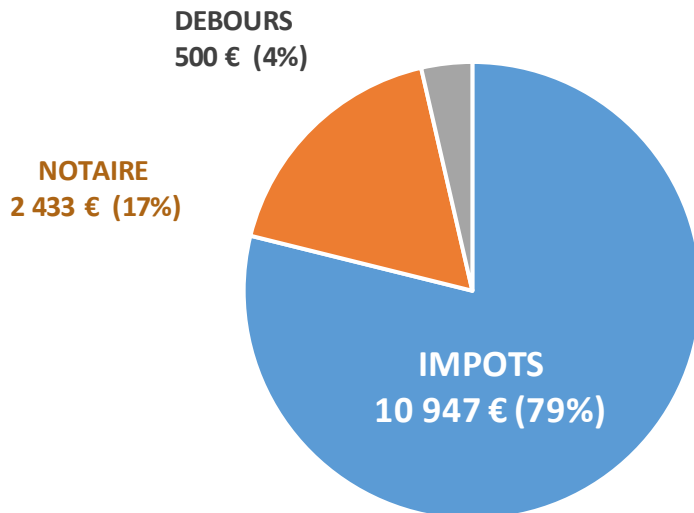
Prix d'achat **200 000 €**
dont Mobilier **10 000 €**
dont Commission d'agence **13 000 €**

IMPOTS ET TAXES	Base	Taux	Montant
Droits d'enregistrement	177 000 €	5,81%	10 284 €
CSI	177 000 €	0,10%	177 €
TVA sur émoluments du notaire	2 433 €	20,00%	487 €
Sous-total			10 947 €

REMUNERATION DU NOTAIRE	Base	Taux	Montant
Emoluments d'acte	200 000 €	1,02%	2 033 €
Emoluments de formalités	<i>Montant forfaitaire</i>		400 €
Sous-total			2 433 €

DEBOURS	<i>Montant estimatif</i>	500 €
----------------	--------------------------	--------------

SYNTHESE DES FRAIS DE VOTRE ACTE D'ACHAT	
IMPOTS ET TAXES	10 947 €
REMUNERATION DU NOTAIRE	2 433 €
DEBOURS	500 €
Total des frais d'acte d'achat	13 880 €



L'ESTIMATION DE VOS FRAIS DE PRÊT
(emprunt par un particulier)

IMPOTS ET TAXES	Base	Taux	Montant
Droits d'hypothèque	50 000 €	0,72%	358 €
CSI	250 000 €	0,10%	250 €
TVA sur émoluments du notaire	913 €	20,00%	183 €
Sous-total			790 €

REMUNERATION DU NOTAIRE	Base	Taux	Montant
Emoluments d'acte	250 000 €	0,33%	813 €
Emoluments de formalités	<i>Montant forfaitaire</i>		100 €
Sous-total			913 €

DEBOURS	<i>Montant estimatif</i>	150 €
----------------	--------------------------	--------------

SYNTHESE DES FRAIS DE VOTRE ACTE D'ACHAT	
IMPOTS ET TAXES	790 €
REMUNERATION DU NOTAIRE	913 €
DEBOURS	150 €
Total des frais d'acte de prêt	1 854 €

