

INFOS

DERNIÈRE MINUTE

Une loi du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux à usage d'habitation. Cette obligation incombe à tout occupant : propriétaire ou locataire. L'installation d'un détecteur conforme aux normes fixées par les pouvoirs publics doit être réalisée dans les 5 ans du vote de la loi, soit avant 2015.

A LIRE DANS CONSEILS DES NOTAIRES

L'investissement immobilier est un passage obligé pour se constituer un patrimoine équilibré et transmissible à la génération suivante. Un dossier spécial fait le point sur les mesures récentes décidées par les pouvoirs publics, et notamment les incitations fiscales.

A SAVOIR

L'administration fiscale vient de rappeler, dans plusieurs réponses ministérielles, que les droits d'entrée et les frais de chargement prélevés sur les contrats d'assurance-vie ne sont pas déductibles pour le calcul des droits de succession. L'impôt doit être calculé sur le montant brut des primes versées par le souscripteur du contrat après 70 ans, au-delà de 30.500 euros..

Alexis HEUEL, Jean-Pierre HYON,
Olivier PORTEJOIE et Olivier PIQUET,
Notaires associés.
10 Place de Bretten - 91160 LONGJUMEAU
Tél : (+33) (0)1 69 79 33 00
Fax : (+33) (0)1 69 09 45 79
email : scpheuel@notaires.fr

* TVA immobilière : ce qui change

Pourquoi une réforme de la TVA immobilière ?

Au fil des années, la législation française était devenue compliquée. Les pouvoirs publics ont donc voulu à la fois la simplifier et harmoniser notre droit avec le droit européen.

Quels sont les principaux changements ?

Désormais, pour déterminer le régime fiscal d'une acquisition immobilière, il faut combiner deux critères.

Le premier est la qualité des parties. La loi distingue ainsi deux catégories d'acheteurs et de vendeurs. D'un côté, les personnes qui sont assujetties à la TVA dans le cadre de l'exercice d'une activité économique (professionnels de l'immobilier, entreprises, etc.). De l'autre, les non-assujettis (particuliers) qui réalisent des opérations en dehors du champ d'application de la TVA.



Le second est la nature du bien acquis. Par exemple, les règles applicables à la vente d'un terrain à bâtir (c'est-à-dire au terrain sur lequel le droit de l'urbanisme permet l'édification de constructions) ne sont pas les mêmes que celles applicables à la vente d'un immeuble neuf (c'est-à-dire achevé depuis moins de 5 ans).

Prenons le cas d'un particulier qui achète un terrain à bâtir pour construire son logement.

En matière d'acquisition de terrain

à bâtir, il faut aujourd'hui distinguer deux cas. Soit le terrain est vendu par un particulier. La réforme est alors sans conséquence : comme par le passé, seuls les droits d'enregistrement sont exigibles, pas la TVA. Soit le terrain est acheté auprès d'un professionnel. Le vendeur doit ici payer la TVA (en principe au taux de 19,6 %). L'acquéreur, quant à lui, doit payer les droits d'enregistrement au taux de 5,09 (voire au taux réduit de 0,715 % si certaines conditions sont remplies).

Depuis quand la réforme est-elle applicable ?

Les pouvoirs publics ont voulu aller vite : votée en février 2010, la loi est applicable à toutes les ventes conclues depuis le 11 mars dernier. C'est en principe la date de signature de l'acte notarié qui doit être prise en compte, pas celle du compromis. Même si ce dernier a été signé avant le 11 mars 2010, les nouvelles règles sont applicables à l'opération.

Dans certains cas, cela peut remettre l'équilibre économique voulu par le vendeur et l'acheteur. Le changement de la législation pourrait notamment modifier les coûts supportés par les parties. L'administration fiscale a voulu anticiper la difficulté : elle admet que les parties puissent demander le maintien des règles en vigueur au jour de la signature du compromis.

Spécialiste de l'immobilier et de la fiscalité, le notaire est à votre disposition pour vous informer sur cette réforme de la TVA immobilière et les conséquences qu'elle peut avoir éventuellement pour votre projet.