

Les ventes d'immeubles

Les ventes d'immeubles (mutations à titre onéreux) sont soumises aux droits d'enregistrement. Certaines ventes sont toutefois soumises à la TVA. Il s'agit des ventes de terrains à bâtir (sauf ventes à un particulier), des ventes d'immeubles en état futur d'achèvement, des ventes d'immeubles neufs achevés depuis moins de cinq ans, à condition que ces immeubles n'aient pas été vendus pendant cette période à une personne autre qu'un marchand de biens.

Principes généraux

Sous réserve des exceptions mentionnées ci-dessus, les droits d'enregistrement sur les ventes d'immeubles s'appliquent à tous les immeubles par nature (logements, locaux professionnels ou commerciaux, terrains, etc.), aux droits afférents (usufruit, nue-propriété) ainsi qu'à certains titres de sociétés.

Les droits s'appliquent à tous les types de mutations à titre onéreux (ventes, viager, adjudications, partage de biens indivis, etc.).

Les droits s'appliquent au prix stipulé dans l'acte de vente en tenant compte de toutes les charges et indemnités dues au vendeur.

- **Dans le cas du viager, ils s'appliquent sur la valeur en capital de la rente.**
- **Les droits s'appliquent également à toutes les charges "augmentatives du prix de vente", c'est-à-dire à toutes les charges qui incombent normalement au vendeur et que l'acheteur paie à sa place (taxe foncière, etc.). Toutefois, ces droits ne tiennent pas compte de la commission d'intermédiaire (notaire, agent immobilier, etc.) quand le mandat la met expressément à la charge de l'acquéreur.**

Les droits sont exigibles lors de la signature de l'acte authentique.

Montant des droits

Le montant des droits se décompose en plusieurs droits perçus par l'Etat et les différentes collectivités locales du lieu d'établissement du bien. Les taux sont les suivants :

Une taxe départementale au taux de 3,60%.

Une taxe communale au taux de 1,20%.

Un prélèvement au profit de l'Etat au taux de 2,50% qui s'applique au montant du droit départemental, plus une taxe d'Etat de 0,20%.

Soit un taux global de 5,09 %.

Immeubles d'habitation

Allégements

Les immeubles acquis neufs ou en état futur d'achèvement par acte authentique signé entre le 1er juin 1993 et le 31 décembre 1994 bénéficient d'un allègement lors de leur première vente. Les droits d'enregistrement s'appliquent sur le prix mentionné après un abattement de 91 000 €.

- **La déclaration d'achèvement des travaux doit avoir été déposée avant le 1er juillet 1994.**

Plusieurs conditions sont exigées.

L'immeuble ne doit pas avoir fait l'objet d'une transmission à titre gratuit (donation ou succession) depuis son acquisition.

L'immeuble doit avoir été utilisé de manière continue à titre d'habitation principale pendant une durée minimale de cinq ans depuis son acquisition ou son achèvement.

L'acquéreur doit prendre l'engagement de ne pas affecter l'immeuble à un autre usage que l'habitation pendant une durée minimale de trois ans à compter de la date de l'acte d'acquisition.

Terrains à bâtir

Les cessions de terrains à bâtir sont soumises au droit départemental de 3,60% quand l'acheteur est un particulier et qu'il destine le terrain à la construction d'un immeuble d'habitation.

- **Cette disposition a été instituée par la Loi de Finances 99 pour les cessions réalisées à compter du 22 octobre 1998. Ces ventes étaient auparavant assujetties à la TVA.**

Les cessions de terrains à bâtir restent soumises à la TVA au taux de 19,60% quand le terrain est destiné à la construction d'un immeuble à usage autre qu'habitation ou quand l'acheteur n'est pas un particulier.