

DPE: L'OBLIGATION D'INFORMER

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la mention de la performance énergétique (DPE: Diagnostic de Performance Energétique) des logements doit figurer dans les annonces immobilières. Les acquéreurs peuvent ainsi consulter les annonces immobilières et être informés de la performance énergétique du bien à vendre. Sont concernés: les logements à la vente comme à la location, exceptés les locations saisonnières et les baux ruraux. Le DPE est aujourd'hui obligatoire pour toute vente d'un bien immobilier; il est effectué par des experts en diagnostics.

Les annonces peuvent reprendre l'étiquette Energie grâce à une notation de A (vertueux) à G (très polluant), l'étiquette « climat » mentionne grâce à une notation de A (vertueux) à G (très polluant), les émissions de gaz à effet de serre (GES) rejetés dans l'atmosphère par le logement.

Le diagnostiqueur peut émettre des préconisations pour permettre à l'utilisateur de consommer mieux et moins cher. Le DPE est valable dix ans. S'agissant d'un outil d'information, il ne contraint pas le propriétaire à effectuer des travaux. L'obligation d'affichage du DPE dans les annonces immobilières, sur tous types de supports, n'a pas d'autre objectif que d'informer le futur acquéreur.

RÉFORME DE LA TVA IMMOBILIÈRE

► Les nouvelles règles fiscales

La loi de finances rectificative pour 2010 opère selon la réforme de la TVA immobilière. Elle est entrée en vigueur le 11 mars 2010 et modifie sensiblement les règles fiscales en matière de ventes immobilières.

L'une des nouveautés majeures concerne le redevable de la TVA qui sera désormais toujours le vendeur sachant que seul un vendeur « assujetti » sera considéré comme redevable.

La définition du vendeur assujetti n'a pas encore été clairement définie.

Il semblerait que cela concerne toute personne exerçant une activité professionnelle indépendante agissant dans le cadre de son activité économique.

A contrario, un non-assujetti est celui qui réalise des opérations immobilières en dehors d'une activité économique.

Une autre nouveauté concerne le régime de la vente d'un terrain à bâtir.

Autrefois, l'engagement de construire, expression de l'intention de l'acquéreur, permettait de qualifier un « terrain à bâtir » et de le faire entrer dans le champ d'application de la TVA.

Désormais, la notion de terrain à bâtir dépend uniquement de sa constructibilité au regard des règles d'urbanisme (plan local d'urbanisme ou tout document d'urbanisme applicable).

► A titre transitoire, il est prévu que les avant-contrats, signés par l'intermédiaire d'un professionnel ou enregistrés aux impôts avant l'entrée en vigueur de la loi, bénéficient de la loi ancienne ou de la loi nouvelle si les parties en conviennent autrement.

A partir des premiers commentaires, quelques cas pratiques peuvent être analysés.

► Vente dans les cinq ans suivant son achèvement d'une maison qu'un particulier a construite ou fait construire:

Cette vente échappe désormais à la TVA puisque le vendeur est par définition un « non-assujetti ». Ceci signifie en pratique que le vendeur n'aura pas de TVA résiduelle à reverser au Trésor sur sa plus-value. En revanche, l'acquéreur ►►

L'Agence IFA, filiale française du Groupe SPG, spécialisée dans la vente de biens immobiliers en Haute-Savoie et dans le pays de Gex, vous informe sur l'actualité immobilière française.



immobréves
IFA

Où trouver l'Agence IFA ?



Agence IFA

3, place Porte-de-France

F-74 240 Gaillard

Tél. +33 4 50 87 05 80

Fax +33 4 50 87 08 23

E-mail: ifa@wanadoo.fr

www.agence-ifa.fr

Trams n°s 12, 16 ou 17 – arrêt Moillesulaz

5 minutes à pied de la frontière



Ne me jetez pas sur la voie publique!

SOIRÉE DES 20 ANS DE L'AGENCE IFA



Aïcha Arrighi, Directrice de l'Agence IFA et Thierry Barbier-Mueller, Administrateur délégué de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE.



Invités de l'Agence IFA.



Invités de l'Agence IFA.



Invités de l'Agence IFA.

réglera des frais « ordinaires » de l'ordre de 6,5 % (dont 5,09 % pour l'Etat).
REMARQUE: il en sera de même pour toutes les ventes de biens achevés depuis moins de cinq ans vendus par des particuliers (non-assujettis) SAUF dans le cas ci-dessous.

▶ **Vente dans les cinq ans suivant son achèvement d'un appartement ou d'un pavillon qu'un particulier a acquis en l'état futur d'achèvement (achat sur plans):**

Par exception, cette vente relève de la TVA (comme autrefois). Ainsi le vendeur sera redevable de la TVA (sur le prix total) et l'acquéreur bénéficiera de frais « réduits » soit environ 2,5%.

▶ **Vente dans les cinq ans suivant son achèvement d'un bien immobilier par un professionnel (marchand de biens ou entrepreneur):**

Toutes les cessions intervenant dans le délai de cinq ans relèvent de la TVA côté vendeur. L'acquéreur supportera des frais « réduits » (2,5%).

▶ **Vente d'un terrain à bâtir par un particulier à un autre particulier:**

Cette vente échappe à la TVA, comme autrefois, mais pour la nouvelle raison que le vendeur n'est pas considéré comme un « assujetti ». Le vendeur ne sera pas redevable de la TVA et l'acquéreur acquittera des frais « ordinaires » de l'ordre de 6,5%.

▶ **Vente d'un terrain à bâtir par un lotisseur habituel à un particulier:**

Cette vente entre désormais dans le champ d'application de la TVA.

Ainsi le vendeur sera redevable de la TVA:

- sur le prix total (si le terrain avait donné lieu à déduction lors de son acquisition),
- ou sur la marge brute (si le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition).

L'acquéreur réglera des frais « ordinaires » (6,5%) en cas de TVA sur marge, et des frais « réduits » (2,5%) en cas de TVA sur prix total. ■

TABLEAU DES FRAIS DE NOTAIRE

Prix (en Euros)	Frais (en Euros)	Pourcentage (%)
100000	7300	7,30
140000	9800	7
180000	12300	6,83
220000	14700	6,68
260000	17300	6,65
300000	19700	6,57
340000	22100	6,50
380000	24600	6,47
420000	27100	6,45
460000	29600	6,43
500000	32000	6,40
540000	34500	6,39
580000	37000	6,38
620000	39400	6,35
660000	41900	6,35
700000	44400	6,34
800000	50600	6,33