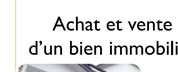
# Achat et vente d'un bien immobilier



## ACHETER

- Frais d'acquisition
- Barème des frais à lecture rapide
- Coût des garanties hypothécaires
- Coût des mainlevées hypothécaires

## VENDRE

- Les plus-values
- Les diagnostics
- La constitution du dossier

## L'AVANT-CONTRAT

Préalable à l'acte définitif de vente, l'avant-contrat détaille le bien objet du contrat et fixe les conditions de la vente.

La signature de l'avant-contrat de vente (promesse ou compromis) ouvre un droit de rétractation au profit de l'acquéreur pendant un délai de 10 jours au terme duquel l'engagement deviendra définitif. Si le contrat de vente est conclu directement par acte notarié sans avant-contrat, l'engagement de l'acquéreur ne pourra être pris qu'après un délai de réflexion de 10 jours.
Ces délais commencent à courir à compter du lendemain :
- de la première présentation par lettre recommandée avec AR ou de la remise en main propre de l'avant-contrat ou du projet d'acte ;
- ou de la communication à l'acquéreur de certains documents relatifs à la vente dont le lot de copropriété lorsque ceux-ci ne sont pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente ou ne sont pas joints au projet d'acte authentique.

En cas de conclusion d'un avant-contrat, aucune somme ne peut être versée avant l'expiration du délai de rétractation de 10 jours, sauf si l'avant-contrat est conclu par l'intermédiaire d'un notaire ou d'un agent immobilier.
Le versement d'un dépôt de garantie est cependant autorisé dans les contrats de construction de maison individuelle et les contrats préliminaires aux ventes d'immeuble à construire.

VENDEUR

## ACHETER

## FRAIS D'ACQUISITION

La somme que l'on verse au notaire à la signature de l'acte authentique se répartit entre les taxes et la rémunération du notaire :

### 1. LES TAXES

Règles applicables aux opérations immobilières en matière de TVA et droits d'enregistrement (DMTO).

| RÈGLES APPLICABLES DEPUIS LE 1er JANVIER 2011 | OBJET DE LA MUTATION | ACHETEUR | |
|---|---|---|---|
| | | Assujetti à la TVA | Non assujetti à la TVA |
| Terrain | Terrain non à bâtir | TVA<br>Exonéré de TVA (art. 261-5-1°), mais option possible (260-5° bis) pour une taxation sur le prix total.<br>DMTO<br>DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. Sauf :<br>- si engagement de revente : DMTO à 0,71498 % (art. 1115).<br>- si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G). | TVA<br>Exonéré de TVA (art. 261-5-1°), mais option possible (260-5° bis) pour une taxation sur le prix total.<br>DMTO compris entre 5,09006% et 5,80665 %*. |
| Assujetti à la TVA | Terrain à bâtir | TVA<br>- sur le prix total, lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant ;<br>- sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant.<br>DMTO<br>• DMTO à 0,71498 % (TVA sur prix total (art. 1594-F quinquies), ou si engagement de revente (art. 1115). Sauf si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G).<br>• DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %* si TVA sur marge. Sauf :<br>- si engagement de revente : DMTO réduits à 0,71498 % (art. 1115).<br>- si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G). | TVA<br>- sur le prix total, lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant ;<br>- sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant.<br>DMTO<br>- compris entre 5,09006 % et 5,80665 %* lorsque la mutation est soumise à TVA sur la marge ;<br>- 0,71498 % lorsque la mutation est soumise à la TVA sur le prix total (art. 1594-F quinquies). |
| | Immeuble neuf | TVA sur prix total = DMTO réduits à 0,71498% (art. 1594-F quinquies). | |
| | Immeuble autre qu'un immeuble neuf | TVA<br>Exonéré de TVA (art. 261-5-2°), mais option possible (260-5° bis) pour une taxation sur le prix total ou application du régime de la marge.<br>DMTO<br>DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. Sauf :<br>- si engagement de revente : DMTO réduits à 0,71498 % (art. 1115).<br>- si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G). | TVA<br>Exonéré de TVA (art. 261-5-2°), mais option possible (260-5° bis) pour une taxation sur la marge.<br>DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. |
| Non assujetti à la TVA | Terrain non à bâtir | TVA : hors champ d'application de la TVA.<br>DMTO<br>DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. Sauf :<br>- si engagement de revente : DMTO réduits à 0,71498 % (art. 1115) ;<br>- si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G). | Hors du champ d'application de la TVA.<br>DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. |
| | Terrain à bâtir | TVA : hors du champ d'application.<br>DMTO<br>DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. Sauf :<br>- si engagement de revente : DMTO réduits à 0,71498 % (art. 1115) ;<br>- si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G). | Hors du champ d'application de la TVA.<br>DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. |
| | Immeuble neuf | TVA : hors du champ d'application.<br>DMTO<br>DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %* sauf si engagement de revente : DMTO à 0,71498 % (art. 1115). | Hors du champ d'application de la TVA.<br>DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. |
| | Immeuble autre qu'un immeuble neuf | Hors du champ d'application de la TVA.<br>DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. Sauf :<br>- si engagement de revente : DMTO à 0,71498 % (art. 1115) ;<br>- si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G). | Hors du champ d'application de la TVA.<br>DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. |

*1. Définition du terrain à bâtir : terrain situé dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme .*
***Attention ! Il convient de vérifier le taux applicable dans le département où se situe l'immeuble ou le terrain.**

## ACHETER

### 2. LA RÉMUNÉRATION DE L'OFFICE NOTARIAL

| Les déboursés | Les émoluments |
|---|---|
| Sommes acquittées par le notaire, pour le compte de son client, aux différents parties qui sécurisent l'opération (services du cadastre, administration, géomètre-expert…) | Somme rémunérant le notaire pour l'élaboration et la rédaction de l'acte authentique, ainsi que l'exécution des formalités préalables ou postérieures à l'acte. |

*Si l'acquisition du bien s'accompagne d'un prêt bancaire garanti par des sûretés hypothécaires, le notaire perçoit également des émoluments sur l'acte de prêt qu'il doit établir pour prendre les garanties.*

## BAREME DES FRAIS A LECTURE RAPIDE

Barème* basé sur le tarif des notaires applicable au 01/01/2016.

Le tarif actuellement en vigueur devrait être abrogé à une date fixée par décret, et au plus tard le 01/03/2016.

| PRIX DU BIEN IMMOBILIER | DROITS DUS À L'ETAT[1] | RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE EMOLUMENTS[2] | RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE TVA | TOTAL DES FRAIS ARRONDI |
|---|---|---|---|---|
| **L'acquisition est financée sans prêt hypothécaire** | | | | |
| 100 000 € | 5 907 € | 1 236 € | 247 € | 7 390 € |
| 150 000 € | 8 860 € | 1 649 € | 330 € | 10 838 € |
| 200 000 € | 11 813 € | 2 061 € | 412 € | 14 287 € |
| 300 000 € | 17 720 € | 2 886 € | 577 € | 21 183 € |
| 400 000 € | 23 627 € | 3 711 € | 742 € | 28 080 € |
| 500 000 € | 29 533 € | 4 536 € | 907 € | 34 977 € |
| **L'acquisition est financée en totalité avec prêt hypothécaire** | | | | |
| 100 000 € | 5 967 € | 1 648 € | 330 € | 7 945 € |
| 150 000 € | 8 950 € | 2 198 € | 440 € | 11 588 € |
| 200 000 € | 11 933 € | 2 748 € | 550 € | 15 231 € |
| 300 000 € | 17 900 € | 3 848 € | 770 € | 22 518 € |
| 400 000 € | 23 867€ | 4 948 € | 990 € | 29 805 € |
| 500 000 € | 29 833 € | 6 048 € | 1 210 € | 37 091€ |

*1. Les calculs tiennent compte des droits d'enregistrement et de la contribution de sécurité immobilière.*
*2. Attention, les sommes s'ajoutant les émoluments liées des formalités accomplies par le notaire (qui peuvent être estimés à environ 820 € TTC) ainsi que le coût des pièces pouvant lui être facturées qui peut varier selon les opérations de 500 € à 700 €.*

## ACHETER

## COUT DES GARANTIES DU CREDIT IMMOBILIER

L'établissement qui accorde un prêt immobilier exige toujours en contrepartie une garantie qui le protège en cas de défaillance de l'emprunteur.
Lorsqu'elles portent sur le bien à acquérir, ces garanties entraînent la rédaction d'un acte notarié et nécessitent une inscription au service de la publicité foncière.

### PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS (PPD)

Le privilège de préteur de deniers (PPD) est une garantie qui permet au préteur de récupérer, en priorité sur tout autre créancier même hypothécaire, son dû en cas de vente du bien, avant l'extinction de la dette.

| MONTANT DU PRÊT GARANTI | DROITS DUS À L'ETAT[1] | RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE EMOLUMENTS[2] | RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE TVA | TOTAL DES FRAIS ARRONDI |
|---|---|---|---|---|
| 50 000 € | 155 € | 265 € | 53 € | 474 € |
| 75 000 € | 170 € | 343 € | 69 € | 582 € |
| 100 000 € | 185 € | 412 € | 82 € | 680 € |
| 150 000 € | 215 € | 550 € | 110 € | 875 € |
| 200 000 € | 245 € | 687 € | 137 € | 1 070 € |
| 300 000 € | 305 € | 962 € | 192 € | 1 460 € |

### LA GARANTIE HYPOTHECAIRE

La garantie hypothécaire donne au créancier le pouvoir de faire vendre le bien en cas de défaillance de l'emprunteur. Plusieurs hypothèques peuvent grever le même bien. Le cas échéant, elles sont exécutées dans l'ordre de leur date d'inscription.

| MONTANT DU PRÊT GARANTI | DROITS DUS À L'ETAT[1] | RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE EMOLUMENTS[2] | RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE TVA | TOTAL DES FRAIS ARRONDI |
|---|---|---|---|---|
| 50 000 € | 584 € | 265 € | 53 € | 902 € |
| 75 000 € | 813 € | 343 € | 69 € | 1 225 € |
| 100 000 € | 1 043 € | 412 € | 82 € | 1 537 € |
| 150 000 € | 1 502 € | 550 € | 110 € | 2 161 € |
| 200 000 € | 1 961 € | 687 € | 137 € | 2 785 € |
| 300 000 € | 2 879 € | 962 € | 192 € | 4 033 € |

*1. Les calculs tiennent compte des droits d'enregistrement et de la contribution de sécurité immobilière.*
*2. Attention, les sommes s'ajoutant les émoluments liées des formalités accomplies par le notaire (estimés à 120 € TTC) ainsi que le coût des pièces pouvant lui être facturées qui peut varier selon les opérations de 50 € à 200 €.*

## VENDRE

## LES PLUS-VALUES

La vente d'un bien immobilier ou de parts de sociétés immobilières peut donner lieu à l'imposition d'une fraction de la plus-value.

### LE CALCUL DE LA PLUS-VALUE TAXABLE

**• Détermination de la plus-value**
La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession minoré des frais de cession, et le prix d'acquisition du bien. *(soit le prix d'achat (dans le cas particulier de la vente d'immeuble à rénover ce prix intègre également le prix des travaux réalisés dans l'acte), soit la valeur à laquelle le bien est entré dans le patrimoine du vendeur, par donation ou succession)* augmenté, lui, d'un certain nombre de dépenses exposées par le vendeur.

| VALEUR D'ACQUISITION | PRIX DE CESSION |
|---|---|
| Ajouter | Retrancher |
| - Frais d'acquisition : droits de donation et de succession ou droits d'enregistrement, TVA, frais de contrat.<br>*(justifiés ou retenus à hauteur de 7,5 % du prix d'acquisition, au choix du vendeur)*<br>- Travaux effectués :<br>* Sont justifiés sur factures ; attention : si le bien était loué aucune imputation de travaux n'est admise, s'ils ont été pris en compte au titre des revenus fonciers.<br>* Soit retenus à hauteur de 15 % du prix d'acquisition si la vente intervient plus de cinq ans après. | - Frais d'agence immobilière ou d'intermédiation.<br>- Coût des diagnostics obligatoires. |

**• Les abattements**
A partir de la cinquième année révolue de détention, la plus-value fait l'objet d'un abattement progressif qui aboutit à une exonération au terme de la 22ème année de détention en matière d'impôt sur le revenu et au terme de la 30ème année en matière de prélèvements sociaux.

*Documents à prévoir, côté acquéreur et vendeur*

Dès la signature de l'avant-contrat, le ou les acquéreurs et vendeurs se munissent de divers justificatifs :
- **État civil** : carte d'identité, passeport ou carte de résident ; adresse, profession,
- **Situation de famille** : livret de famille, contrat de mariage, contrat de Pacs

**• Documents spécifiques à l'acquéreur :**
**Détail du financement de l'acquisition** : nom des organismes prêteurs, montant emprunté et taux d'emprunt sollicité.
**Détail du projet envisagé concernant le bien à construction.**

**• Documents spécifiques au vendeur :**
Voir le paragraphe «Pièces à fournir»

Abattements applicables selon le nombre d'années de détention de l'immeuble.

| Abattement pour durée de détention applicable pour toutes les cessions de biens immobiliers depuis le 01/09/2014 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'années de détention | avant application du taux d'IR de 19 % | avant application du taux des prélèvements sociaux de 15,5 % | Nombre d'années de détention | avant application du taux d'IR de 19 % | avant application du taux des prélèvements sociaux de 15,5 % |
| 0 à 5 ans | 0 % | 0 % | 18 ans | 78 % | 21,45 % |
| 6 ans | 6 % | 1,65 % | 19 ans | 84 % | 23,10 % |
| 7 ans | 12 % | 3,30 % | 20 ans | 90 % | 24,75 % |
| 8 ans | 18 % | 4,95 % | 21 ans | 96 % | 26,40 % |
| 9 ans | 24 % | 6,60 % | 22 ans | 100 % | 28,00 % |
| 10 ans | 30 % | 8,25 % | 23 ans | 100 % | 37,00 % |
| 11 ans | 36 % | 9,90 % | 24 ans | 100 % | 46,00 % |
| 12 ans | 42 % | 11,55 % | 25 ans | 100 % | 55,00 % |
| 13 ans | 48 % | 13,20 % | 26 ans | 100 % | 64,00 % |
| 14 ans | 54 % | 14,85 % | 27 ans | 100 % | 73,00 % |
| 15 ans | 60 % | 16,50 % | 28 ans | 100 % | 82,00 % |
| 16 ans | 66 % | 18,15 % | 29 ans | 100 % | 91,00 % |
| 17 ans | 72 % | 19,80 % | 30 ans | 100 % | 100,00 % |

Un abattement exceptionnel de 30 % sur les plus-values de cession de terrains à bâtir est applicable lorsque la promesse de vente a acquis date certaine entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2015 et que la cession intervient au plus tard le 31 décembre de la 2ème année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente à acquis date certaine.
Cet abattement exceptionnel de 30 % s'applique également sur les plus-values de cession de biens immobiliers bâtis situés sur zone tendue si la promesse de vente a acquis date certaine entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2015 et que l'acheteur s'engage dans l'acte d'acquisition à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'acheter des locaux d'habitation dont la surface de plancher est égale à au moins 90 % de la surface maximale autorisée dans un délai de 4 ans. Cet abattement s'applique après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Un abattement de 25 % sur les plus-values de cession de biens immobiliers bâtis situés en zone tendue s'applique sous conditions lorsque la promesse de vente a acquis date certaine entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2014 et que la cession intervient entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2016, si les constructions existantes sont démolies puis que des locaux d'habitation dont la surface de plancher est égale à au moins 90 % de la surface maximale autorisée sont achevés dans un délai de 4 ans.

**• Calcul de l'imposition**
Le gain taxable subit un prélèvement forfaitaire de 19 %, augmenté des contributions sociales de 15,5 %, soit un taux d'imposition global des plus-values immobilières de 34,5 %. Il y ajoute une surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros après abattements (hors terrains à bâtir), calculée comme suit.

| Montant de la plus-value imposable | Montant de la surtaxe en euros |
|---|---|
| de 50 001 € à 60 000 € | 2 % PV - (60 000 – PV) x 1/20 |
| de 60 001 € à 100 000 € | 2 % PV |
| de 100 001 € à 110 000 € | 3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10 |
| de 110 001 € à 150 000 € | 3 % PV |
| de 150 001 € à 160 000 € | 4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100 |
| de 160 001 € à 200 000 € | 4 % PV |
| de 200 001 € à 210 000 € | 5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100 |
| de 210 001 € à 250 000 € | 5 % PV |
| de 250 001 € à 260 000 € | 6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100 |
| + de 260 000 € | 6 % PV |

*PV= montant de la plus-value imposable.*

Depuis 2004, le calcul et la déclaration de plus-value sont établis par le notaire, l'impôt correspondant étant prélevé sur le prix de la vente et réglé lors de l'accomplissement des formalités de publicité de la vente.

### LES EXONÉRATIONS

La cession de la résidence principale du vendeur est exonérée d'impôt sur les plus-values.

D'autres situations ainsi exonérées :
- si la vente se réalise à un prix n'excédant pas 15 000 euros ;
- si le vendeur, non assujetti à l'ISF, est titulaire d'une carte d'invalidité de deuxième ou troisième catégorie ou d'une pension de retraite et disposait l'avant-dernière année de la cession (en 2014 pour une cession en 2016) de revenus inférieurs à 10 697 euros pour la première part de quotient familial majorés de 2 856 euros pour chaque demi-part supplémentaire.
- si lors de la première cession d'un logement autre que sa résidence principale, le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée au cours des 4 années précédant la cession et qu'il remploie le prix, dans un délai de 24 mois à compter de la cession, en logement neuf ou en construction d'un logement qui affecte à son habitation principale ;
- Si le cédant cessant son ancienne résidence principale depuis moins de deux ans pour entrer en maison de retraite médicalisée ou en établissement recevant des adultes handicapés, que le logement n'a pas été occupé pendant ce délai, que le cédant n'était pas imposable à l'ISF l'avant-dernière année précédant la cession et sous condition de respecter un plafond de revenus.
Elle s'applique également – sous conditions – en cas d'expropriation, d'échange dans le cadre d'une opération de remembrement, de revente d'immeuble insistré, de vente d'immeuble bâtis ou de terrains lorsque l'acquéreur a pris l'engagement de construire des logements sociaux, à proportion de la surface de plancher non droit de constructions bâties au titre 31 décembre 2017 lorsque l'acquéreur s'engage à construire un logement et en faveur des non-résidents ressortissants d'un Etat membre de l'Union européenne, de l'Islande ou de la Norvège.

## VENDRE

## LA CONSTITUTION DU DOSSIER

La vente d'un logement nécessite de rassembler des pièces prouvant à la fois son droit de propriété, sa faculté de vendre (en particulier pour les biens communs ou indivis) et le désintéressement éventuel de l'établissement ayant financé l'acquisition du bien.
Par ailleurs, de nombreux diagnostics doivent désormais être réalisés et fournis.
L'ensemble de ces documents sera communiqué au notaire.

### PIÈCES À FOURNIR

**TOUT TYPE DE LOGEMENT**

- Titre de propriété
- Liste du mobilier compris dans la vente avec une estimation de valeur, article par article
- Dernier décompte du ou des établissements de crédit ayant financé l'acquisition
- Avis d'imposition à la taxe foncière du logement concerné (celui de l'année en cours ou, à défaut, de l'année précédente)
- Factures des travaux effectués récemment et / ou des équipements installés (joindre également les certificats de garantie)
- Contrats de location et dernier montant des loyers en cours

**DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES SELON LES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT**

**Immeuble récent (construit il y a moins de 10 ans)**
- Permis de construire du bâtiment
- Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DACT)
- Certificat de conformité, ou de non contestation de la conformité
- Assurance dommage-ouvrage (garantie décennale)
- Factures de construction et de travaux si la construction remonte à moins de dix ans

**Copropriété**
- Règlement de copropriété de l'immeuble et état descriptif de division ainsi que leurs modificatifs publiés
- Coordonnées du syndic chargé de gérer la copropriété
- Trois dernières procès-verbaux de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires
- Trois derniers appels de charges.
- Relevé des charges courantes du budget prévisionnel et hors budget prévisionnel des 2 dernières années
- Sommes dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur (sauf pour les petites copropriétés)
- Etat global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs
- Montant global du fonds travaux et montant de la dernière cotisation payée par le vendeur
- Carnet d'entretien de l'immeuble

**Terrains à bâtir ou maisons en lotissement**
- Cahiers des charges
- Coordonnées du président de l'association syndicale
- Appel de cotisation de l'association syndicale

## VENDRE

## LES DIAGNOSTICS

Les diagnostics à fournir dépendront du type et de l'âge du bien. Tous les diagnostics exigibles sont joints à l'avant-contrat et à l'acte de vente.

| DIAGNOSTICS «EQUIPEMENT» | LOGEMENTS CONCERNÉS | VALIDITÉ |
|---|---|---|
| **Etat des risques naturels et technologiques**<br>Information sur les risques liés à la localisation du bien | Tout bien immobilier (bâti ou non) | 6 mois |
| **Mesurage de la Loi Carrez**<br>Mesurage de la superficie (hauteur sous plafond > à 1,80 m), sauf loggias, caves…..<br>Il est conseillé de faire effectuer le mesurage par un professionnel assuré. | Tout lot de copropriété | Illimitée[1] |
| **Diagnostic amiante**<br>Recherche de la présence d'amiante dans certains éléments de construction | Tout bâtiment au permis de construire antérieur au 1er juillet 1997 (parties privatives et parties communes dans les copropriétés) | Illimitée[1] |
| **Constat des risques d'exposition au plomb**<br>Recherche des risques d'exposition au plomb sur certains revêtements | Tout logement construit avant le 1er janvier 1949 | 1 an[2] |
| **État parasitaire**<br>Recherche de la présence de termites ou autres insectes xylophages | Tout bien immobilier bâti situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral | 6 mois |
| **Information sur la présence d'un risque de mérule** | Tout bâtiment situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral | En attente du décret d'application |

| DIAGNOSTICS «EQUIPEMENT» | LOGEMENTS CONCERNÉS | VALIDITÉ |
|---|---|---|
| **Diagnostic de performance énergétique**<br>Mesurage de la performance énergétique du logement. | Tout bien immobilier bâti clos et couvert, sauf exceptions. | 10 ans[3] |
| **Diagnostic de l'Installation électrique[4]**<br>Information de l'acquéreur sur l'état de l'installation électrique. | Tout logement disposant d'une installation électrique de plus de 15 ans | 3 ans |
| **Diagnostic de l'installation de gaz[4]**<br>Information de l'acquéreur sur l'état de l'installation de gaz naturel. | Tout logement disposant d'une installation de gaz naturel de plus de 15 ans | 3 ans |
| **Diagnostic de l'installation d'assainissement**<br>Vérification de la conformité de l'installation par le SPANC. | Tout logement non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées | 3 ans |

*1. Sauf si changement de consistance du logement.*
*2. Mais doit rester valable tant que le bien n'a pas été loué depuis 2013.*
*3. Sauf en cas de modifications du logement ou de consommation inférieure au seuil réglementaire.*
*4. Sauf en cas de modifications du logement.*
*5. Une attestation de conformité établie depuis moins de trois ans par un organisme agréé peut tenir lieu de diagnostic.*

L'ESSENTIEL 2016

Donations
Successions
Assurance-vie

GROUPEMONASSIER
Réseau Notarial

# Donations Successions Assurance-vie

# TRANSMETTRE

- **ASPECTS JURIDIQUES**
  Qui hérite ?
- **ASPECTS FISCAUX**
  1. Les abattements
  2. Tarif des droits de mutation
  3. Réduction des droits de mutation
  4. Exonération pour les dons de sommes d'argent
  5. Paiement des droits
- **ASSURANCE-VIE**

Imprimé en Janvier 2016

**AUTEURS**
Le Centre d'Etudes et de Recherches du Groupe Monassier,
avec la collaboration **de Stéphane Bertoux,** notaire à Arras.

# TRANSMETTRE

## ASPECTS JURIDIQUES

### QUI HÉRITE ?

La loi fixe l'ordre des héritiers. A défaut de dispositions de dernières volontés (donation entre époux ou testament), la succession est dévolue, en principe, de la manière suivante :

### En présence d'un conjoint survivant

***1°) Si le défunt laisse des enfants ou des descendants :***

- si tous les enfants du défunt sont **issus du couple**, le conjoint survivant peut **opter** soit pour la propriété du quart des biens, soit pour l'usufruit de la totalité des biens ;
- en présence d'un enfant qui n'est **pas issu du couple**, le conjoint survivant hérite de la propriété du quart des biens.

***2°) En l'absence d'enfants ou de descendants :***

- si le défunt laisse ses père **et** mère, les héritiers sont :
  - le conjoint pour la moitié,
  - le père pour un quart et la mère pour le dernier quart.
- si le défunt laisse son père **ou** sa mère, les héritiers sont :
  - le conjoint pour les trois quarts,
  - et le père (ou la mère) pour le dernier quart.
- en l'absence des père et mère du défunt, le conjoint survivant est seul héritier.

### En l'absence de conjoint survivant

Les héritiers sont répartis en quatre ordres :
*1°) Les enfants et leurs descendants ;*
*2°) Les père et mère ; les frères et sœurs et les descendants de ces derniers ;*
*3°) Les ascendants autres que les père et mère ;*
*4°) Les collatéraux autres que les frères et sœurs et les descendants de ces derniers.*
Chacune de ces quatre catégories constitue un ordre d'héritiers qui exclut les suivants.

**PROTÉGER SON CONJOINT**
Les époux ont la possibilité de déroger aux règles de dévolution successorale légale par donation ou testament. Ils peuvent également anticiper le résultat issu des règles de la dévolution légale au moyen d'une modification de tout ou partie du régime matrimonial (ex : adoption de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale de la communauté au conjoint survivant).

**PARTENAIRES PACSÉS**
Le pacs ne confère pas la qualité d'héritier aux partenaires. L'établissement d'un testament est indispensable à cette fin.

**TESTAMENT - HÉRITIERS RÉSERVATAIRES**
Un testament permet à chacun d'organiser sa succession et de l'adapter à sa situation. Cependant, certains héritiers doivent obligatoirement recevoir une part de la succession *(réserve héréditaire)* : les descendants du défunt et, en leur absence, le conjoint survivant.
Le testateur peut disposer librement du surplus *(quotité disponible)*.

# TRANSMETTRE

## ASPECTS FISCAUX

### 1. Abattements de droit commun applicables

Pour les successions ouvertes et les donations consenties depuis le 17 août 2012, des abattements sont applicables, tous les quinze ans, sur la valeur des biens transmis. Ainsi les donations effectuées depuis quinze ans ou plus au jour de la réalisation d'une nouvelle donation ou de l'ouverture de la succession, ne sont pas rappelées pour calculé des droits.

| BÉNÉFICIAIRES | SUCCESSIONS | DONATIONS |
|---|---|---|
| | Pour les successions ouvertes depuis le 17/08/2012 | Pour les donations consenties à compter du 17/08/2012 |
| Conjoint survivant ou Partenaire pacsé | EXONÉRATION pour les successions ouvertes depuis le 22/08/2007 | 80.724 € |
| Enfant, vivant ou représenté Ascendants | 100.000 € | 100.000 € |
| Petit-enfant | 1.594 € | 31.865 € |
| Arrière-Petit-enfant | 1.594 € | 5.310 € |
| Frère ou sœur sans condition, vivant ou représenté | 15.932 € | 15.932 € |
| Frère ou sœur sous condition[1] | EXONÉRATION pour les successions ouvertes depuis le 22/08/2007 | 15.932 € |
| Tout héritier handicapé (quel que soit le degré de parenté) | 159.325 € | 159.325 € |
| Neveu et nièce venant de leur propre chef[2] | 7.967 € | 7.967 € |
| Tout héritier ou legataire A défaut d'autre abattement | 1.594 € | - |

*1. Etre célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps et à la double condition d'être infirme ou âgé de plus de 50 ans et ayant vécu avec le défunt pendant les 5 années précédant le décès.*

*2. Légataire ou bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie venant aux droits de leur auteur, renonçant ou prédécédé, frère ou sœur unique du défunt.*

# TRANSMETTRE

**RÉGIMES FISCAUX PROPRES À CERTAINES DONATIONS**

**Les présents d'usage**
Les présents d'usage sont des cadeaux faits à l'occasion de certains événements (mariage, anniversaire, aumônes…) Ils échappent aux droits de donation. La notion de présent d'usage a un caractère subjectif et doit être appréciée en fonction de l'état de fortune du donateur.

**Les dons manuels**
Les dons manuels sont des donations qui ne sont pas constatées par acte notarié. Ils sont taxables au plus tard au décès du donateur et au plus tôt sur déclaration spontanée, reconnaissance judiciaire ou contrôle fiscal. Ils constituent des donations simples et sont donc présumés rapportables lors du décès du donateur selon la valeur du bien au moment du décès.

### 2. Abattements et exonérations spécifiques

■ EXONÉRATION POUR LES DONS DE SOMMES D'ARGENT

Les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce *(ou par représentation d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce)*, sont exonérés de droits de donation dans la limite de 31.865 € tous les quinze ans pour les dons consentis depuis le 17 août 2012.

Cette exonération s'applique à la double condition :
- que le donateur ait, au jour de la transmission, moins de 80 ans.
- et que le bénéficiaire de la donation soit majeur ou mineur émancipé.

■ NOUVEAUX ABATTEMENTS TEMPORAIRES EN FAVEUR DU LOGEMENT

Un abattement temporaire de 100 000 € maximum *(dégressif en fonction du lien de parenté)* est créé pour les donations entre vifs de terrains à bâtir, constatées par acte authentique signé entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015, pour lesquelles le bénéficiaire doit s'engager à réaliser et achever la construction de locaux neufs destinés à l'habitation, dans un délai de 4 ans.
Il existe également un abattement temporaire de 100 000 € maximum *(également dégressif en fonction du lien de parenté)* pour les donations entre vifs d'immeubles neufs à usage d'habitation, pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, à condition que l'acte de donation soit signé au plus tard dans les 3 ans suivant l'obtention du permis de construire.

■ AUTRES ABATTEMENTS OU EXONÉRATIONS

Il existe d'autres abattements et exonérations spécifiques sous conditions (biens ruraux et forestiers, entreprises, monuments historiques, etc.).

### 3. Tarifs des droits de mutation

**Entre conjoints ou entre partenaires pacsés**, exonération totale pour les successions.

Taux applicables aux donations

| TAUX | PART NETTE TAXABLE | RETRANCHER |
|---|---|---|
| 5 % | Inférieure à 8.072 € | 0 € |
| 10 % | De 8.072 à 15.932 € | 404 € |
| 15 % | De 15.932 à 31.865 € | 1.200 € |
| 20 % | De 31.865 à 552.324 € | 2.793€ |
| 30 % | De 552.324 à 902.838 € | 58.026 € |
| 40 % | De 902.838 à 1.805.677 € | 148.310 € |
| 45 % | Supérieure à 1.805.677 € | 238.594 € |

**En ligne directe** (ascendants, descendants) pour les successions et donations

| TAUX | PART NETTE TAXABLE | RETRANCHER |
|---|---|---|
| 5 % | Inférieure à 8.072 € | 0 € |
| 10 % | De 8.072 à 12.109 € | 404 € |
| 15 % | De 12.109 à 15.932 € | 1.009 € |
| 20 % | De 15.932 à 552.324 € | 1.806 € |
| 30 % | De 552.324 à 902.838 € | 57.038 € |
| 40 % | De 902.838 à 1.805.677€ | 147.322 € |
| 45 % | Supérieure à 1.805.677 € | 237.606€ |

**Entre frères et sœurs** pour les successions et donations

| TAUX | PART NETTE TAXABLE | RETRANCHER |
|---|---|---|
| 35 % | Inférieure à 24.430 € | 0 € |
| 45 % | Supérieure à 24.430 € | 2.443 € |

**Entre parents jusqu'au 4ème degré** (oncles, tantes, neveux, nièces...) pour les successions et donations

| TAUX | PART NETTE TAXABLE | RETRANCHER |
|---|---|---|
| 55 % | Sur la part nette taxable | 0 € |

**Entre parents au-delà du 4ème degré et entre non parents** pour les successions et donations

| TAUX | PART NETTE TAXABLE | RETRANCHER |
|---|---|---|
| 60 % | Sur la part nette taxable | 0 € |

### 4. Réductions des droits de mutation

■ RÉDUCTION SPECIFIQUE AUX DONATIONS D'ENTREPRISES

Les donations en pleine propriété d'entreprises individuelles ou de parts ou actions de sociétés dans le cadre d'un engagement collectif de conservation bénéficient, sous conditions, d'une réduction de droits de 50 % ; elle se bénéficiant et âgé de moins de 70 ans.

■ RÉDUCTIONS LIÉES AUX CHARGES DE FAMILLE

Si l'héritier, donataire, légataire a au moins trois enfants au jour de la donation ou du décès, il bénéficie d'une réduction sur les droits à payer de :
- 610 € par enfant à partir du 3ème si la transmission s'opère en ligne directe y compris pour les donations entre époux ou partenaires pacsés ;
- 305 € par enfant à partir du 3ème si la transmission s'opère en ligne collatérale ou entre non parents.

### 5. Paiement des droits

En principe, la déclaration de succession doit être établie et déposée au Centre des impôts dans les 6 mois du décès, accompagnée du paiement des droits.
Sous certains conditions, les droits de succession peuvent donner lieu à paiement différé ou fractionné.

# TRANSMETTRE

## CONTRATS D'ASSURANCE-VIE

Le contrat d'assurance-vie est un contrat par lequel un souscrit s'engage en contrepartie du paiement d'une ou plusieurs primes, à verser une rente ou un capital à une personne désignée bénéficiaire en cas de décès du souscripteur ou à une date déterminée en cas de vie.

**Désignation du bénéficiaire en cas de décès.**
Le souscripteur peut changer de bénéficiaire en cours de contrat. Cette clause disparaît si le bénéficiaire a déclaré accepter le bénéfice du contrat et que le souscripteur a lui-même donné son consentement à cette acceptation. Cette acceptation du bénéficiaire prive le souscripteur du droit de racheter librement son contrat.

**Fiscalité applicable au rachat ou au dénouement du contrat**

| | Contrat souscrit avant le 01/01/1983 | Contrat souscrit entre le 01/01/1983 et le 25/09/1997 | Contrat souscrit depuis le 26/09/1997 |
|---|---|---|---|
| **Dénouement ou rachat avant 4 ans** | Exonération | Exonération | Imposition des produits à TR ou, sur option, au prélèvement libératoire au taux de 35 % |
| **Dénouement ou rachat entre 4 et 8 ans** | Exonération | Exonération | Imposition des produits à TR ou, sur option, au prélèvement libératoire au taux de 15 % |
| **Dénouement ou rachat après 8 ans dans le cadre du dénouement ou rachat après 6 ans pour les contrats souscrits à compter du 01/01/1983** | Exonération | **Produits acquis ou constatés jusqu'au 31/12/1997** : Exonération d'IR<br>Si primes versées jusqu'au 25/09/1997 : Exonération d'IR sur les produits attachés à ces primes<br>Si primes versées à partir du 26/09/1997 : Imposition sous déduction d'un abattement annuel de 4.600 € (9.200 € pour les couples soumis à imposition commune) après application de la fraction excédentaire à TR avec possibilité d'option pour le prélèvement obligatoire au taux de 7,5%<br>Exonération des contrats DSK et NSK | Abattement annuel de 4.600 € (9.200 € pour les couples soumis à imposition commune) après application de la fraction excédentaire à TR avec possibilité d'option pour le prélèvement obligatoire au taux de 7,5% |
| **Dénouement ou rachat après 8 ans pour les contrats souscrits à compter du 01/01/1998** | | | |

Les produits des contrats d'assurance-vie sont en principe soumis aux prélèvements sociaux même s'ils sont exonérés d'impôt sur le revenu.

**Fiscalité applicable aux capitaux décès**
Le sort fiscal du capital versé aux bénéficiaires est différent selon la date de souscription du contrat et la date de versement des capitaux.

| Date de souscription du contrat d'assurance-vie | Versements | Primes versées jusqu'au 13/10/1998 | Primes versées après le 13/10/1998 | Abattements |
|---|---|---|---|---|
| **Avant le 20/11/1991** | Age lors des versements indifférent | Pas de taxation | Prélèvement (après abattement) :<br>- 20 % sur la fraction de la part taxable jusqu'à 700.000 €<br>- 31,25 % au-delà | 152.500 € par bénéficiaire |
| **A compter du 20/11/1991** | Versements effectués avant 70 ans | Pas de taxation | Abattement supplémentaire de 20 % pour les contrats « vieux » (versés avant le compter du 01/07/2014) | 152.500 € par bénéficiaire |
| | Versements effectués après 70 ans | Droits de succession | | 30.500 € abattement global quel que soit le nombre de contrats et de bénéficiaires |

Depuis le 22/08/2007, le conjoint survivant et le partenaire de pacs du défunt sont exonérés de prélèvements sur les capitaux d'assurance-vie.

**Démembrement**
En cas de démembrement de la clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie, le nu-propriétaire et l'usufruitier sont considérés comme bénéficiaires au prorata de la part leur revenant sur les sommes, rentes ou valeurs versées déterminé selon le barème usufruit/nue-propriété.

**Barème usufruit/nue-propriété**

| Age de l'usufruitier | Valeur de | |
|---|---|---|
| | Usufruit | Nue-propriété |
| - de 21 ans | 90 % | 10 % |
| De 21 à 30 ans | 80 % | 20 % |
| De 31 à 40 ans | 70 % | 30 % |
| De 41 à 50 ans | 60 % | 40 % |
| De 51 à 60 ans | 50 % | 50 % |
| De 61 à 70 ans | 40 % | 60 % |
| De 71 à 80 ans | 30 % | 70 % |
| De 81 à 90 ans | 20 % | 80 % |
| + de 91 ans | 10 % | 90 % |

# TRANSMETTRE

## OUVERTURE D'UN DOSSIER DE SUCCESSION

### *Liste des documents à remettre au notaire*

**ETAT CIVIL**
**Pièces à fournir obligatoirement pour tous les dossiers**
- Extrait de l'acte de décès (à demander à la Mairie du lieu de décès)
- Livret de famille de la personne décédée
- Etat civil des héritiers

**Documents à fournir si le défunt était concerné**
- Contrat de mariage de la personne décédée
- Convention de PACS
- Copie du jugement de divorce
- Copie authentique de la donation entre époux
- Original du testament laissé par le défunt

**PATRIMOINE**
**Pièces à fournir obligatoirement pour tous les dossiers**
- Adresses des banques et numéros du ou des comptes bancaires ou livrets d'épargne, au nom du défunt et de son conjoint (un RIB est suffisant)
- Liste des actions ou titres placés hors des établissements ci-dessus
- Adresse des Caisses de retraite et numéros des pensions. Si le défunt n'était pas retraité, fournir l'adresse de son employeur et copie de son dernier bulletin de salaire.
- Carte grise du ou des véhicules automobiles
- Liste des biens recueillis par succession ou donation, par le défunt et par son conjoint
- Autres actifs (par exemple : parts de SCI, mobilier de valeur, bateau, etc…)
- Dernière déclaration d'impôt sur le revenu (avec justificatifs) et dernier avis d'imposition
- Dernière déclaration d'ISF et dernier avis d'imposition (si le défunt était assujetti)
- Dernier avis de taxe d'habitation
- Passifs divers (sommes dues au jour du décès)

**Si le défunt était propriétaire de biens immobiliers (maison, appartement, terres ou tentains) fournir également :**
- Titres de propriété des immeubles
- Règlement de copropriété, cahier des charges et règlement du lotissement
- Contrats de location
- Derniers avis d'impôts fonciers

**DONATIONS FAITES AUX HERITIERS**
- Copie des donations faites par le défunt et /ou son conjoint

**CONTRATS D'ASSURANCE-VIE**
- Contrat d'assurance-vie (fournir la liste des contrats – dernier relevé par exemple)

# TRANSMETTRE

## GROUPE**MONASSIER**

**PREMIER RÉSEAU NOTARIAL DE FRANCE,** le Groupe Monassier réunit aujourd'hui **27 études notariales** sur l'ensemble du territoire national, en métropole et outre-mer. Soit la force unique d'une équipe de **près de 120 notaires et 700 collaborateurs.**
Il s'appuie en outre sur un réseau de partenaires étrangers.

**NOS PARTENAIRES DANS LE MONDE**
Alger • Barcelone • Berlin • Casablanca • Cologne • Dakar • Douala • Genève
Francfort • Lisbonne • Luanda • Londres • Tel Aviv

Avec le Groupe Monassier, les particuliers comme les entreprises peuvent compter sur **un accompagnement juridique et fiscal complet dans tous les domaines du droit.**

**SECRÉTARIAT GÉNÉRAL**
25, rue La Boétie - 75008 **PARIS**
Tél. +33 (0)1 42 65 39 36 - Fax +33 (0)1 42 65 39 33
info@groupe.monassier.com
**www.groupe.monassier.com**

GROUPE**MONASSIER**
Réseau Notarial

# L'ESSENTIEL 2016

## Achat et vente d'un bien immobilier

GROUPE**MONASSIER**
Réseau Notarial

Mise en page : **A&S** Design 01.64.22.12.83 - www.aesdesign.fr