



## Droit de mutation achat maison

Par **merlau**, le **07/12/2021** à **12:50**

Bonjour,

En août 2012, j'ai acheté, de particulier à particulier, une maison construite en 2009, ayant donc moins de 5 ans.

Sur l'acte de vente, il est écrit dans le paragraphe pour l'impôt sur la mutation que l'immeuble est considéré comme neuf au sens de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts. Or, je me suis aperçu il y a quelques jours en consultant l'immobilier sur internet qu'avant le 1er janvier 2013 (bénéficie des anciennes dispositions du a du 2° du 3 du I de l'article 257 désormais abrogé par la Loi 2012-1510 du 29 décembre 2012 art. 64, I-F-1), l'achat des maisons de moins de 5 ans bénéficiaient de droits en frais réduits de l'ordre de 2 à 3 % au lieu des 7 % que j'ai réglés.

Merci donc de me dire si je pouvais à l'époque en bénéficier ou non.

Au cas où, j'ai vu aussi que la Cour de Cassation, de par l'article 2224 du Code civil, a jugé que la prescription de 5 ans démarre du jour de la découverte du dommage.

Merci et cordialement.

Par **nihilscio**, le **07/12/2021** à **14:22**

Bonjour,

Le texte exact de l'article 2224 du code civile est : *Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.*

Il prévoit deux cas :

- le titulaire du droit a connu son droit,
- il aurait dû le connaître.

Nul n'étant censé ignorer la loi, vous êtes dans le deuxième cas. Le délai de prescription court donc à compter du jour du fait générateur du droit, c'est à dire à compter de la date de la vente, et non du jour où vous en avez pris connaissance.

Cela étant, l'article 2224 du code civil ne s'applique que pour les faits qui ne font pas l'objet de dispositions particulières. En matière d'impôts, il y a des dispositions particulières qui se trouvent dans le livre des procédures fiscales. C'est ce dernier qu'il faut appliquer et non le code civil. Le délai de réclamation prévu dans le livre des procédures fiscales est largement dépassé.

Par ailleurs, sauf erreur de ma part, le taux des droits d'enregistrement n'est réduit que lorsque la vente n'est pas soumise à la TVA. Comme il n'y a pas de TVA pour les ventes entre particuliers, je ne pense pas qu'il y ait eu erreur à vous faire payer des droits au taux normal.

Par merlau, le **07/12/2021 à 14:43**

Merci pour votre réponse mais si nul n'est censé ignorer la loi, le notaire est soumis à un devoir de conseil absolu et il est un officier ministériel ..... Et il y a une nuance de taille comme le dit la Cour de cassation ci-dessous =

Lefebvre Dalloz = Point de départ de l'action en responsabilité exercée contre un notaire = L'action en responsabilité exercée contre un notaire est soumise au délai de droit commun de cinq ans (article 2224 du Code civil). Ce délai court à compter du jour où le demandeur « a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». Concrètement, l'action peut être exercée plus de cinq ans après la signature de l'acte si le délai de prescription ne débute qu'à compter de la connaissance par le demandeur du préjudice subi. En effet, la jurisprudence considère que la prescription d'une action en responsabilité contractuelle d'un notaire commence à courir à compter de la date à laquelle les faits dommageables se sont révélés à la victime (Cass. 1ère civ. 1 juillet 2015, n°14-16.555).

Par merlau, le **07/12/2021 à 14:58**

Justement pas de Tva donc frais réduit avant le 1er janvier 2013...

L'affaire n'a rien à voir avec les impôts en ce qui me concerne. C'est le notaire qui prélève les droits de mutation (taxes départementale et communale, 5 % dans mon cas au lieu de 0,71 % en frais réduits) et les versent

Cass. Civ. 3ème, 28 janvier 2021, pourvoi n°19-26044 = En statuant ainsi, la cour d'appel, qui a fixé le point de départ de la prescription à la date du manquement du notaire à ses obligations et non à celle de la manifestation du dommage, a violé le texte susvisé.

Cass.3ème Civ. 27.02.2020 ; n°18-24008 : responsabilité du notaire = « **La prescription d'une action en responsabilité court à compter de la manifestation du dommage et non de la commission de la faute** ».

**Maître Vanessa Alezan** = Il existait avant 2013 la possibilité de bénéficier des frais de notaire réduits pour la vente de biens immobiliers **achevés depuis moins de 5 ans**. Mais depuis le 1er janvier 2013, la vente d'un logement neuf (construit depuis moins de 5 ans) de **particulier à particulier** est soumise aux frais de notaire comme s'il s'agissait d'une transaction dans l'ancien.

Par nihilscio, le 07/12/2021 à 16:06

[quote]

Justement pas de Tva donc frais réduit avant le 1er janvier 2013...[/quote]

C'est plutôt l'inverse : TVA donc droits d'enregistrement au taux réduit. A contrario, pas de TVA, donc droits d'enregistrement au taux normal.

L'article 1594 F quinquies disposait au 1er janvier 2012 :

*Sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 0,70 % :*

*A. A l'exception de celles qui sont visées au I du A de [l'article 1594-0 G](#), **les mutations à titre onéreux** de terrains à bâtir et **d'immeubles neufs** mentionnés au 2° du 2 du I de [l'article 257](#) lorsqu'elles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, sauf application des modalités prévues à [l'article 268](#) ;*

Je ne pense pas que le notaire ait commis une erreur.

Par nihilscio, le 07/12/2021 à 17:43

Je pense qu'en fait la vente était soumise à la TVA en application du 2° du 3 du I de l'article 257 du CGI que vous avez mentionné, mais c'est à vérifier.

Si elle était bien soumise à la TVA, alors, effectivement, vous n'aviez à payer que des droits d'enregistrement à taux réduit et le notaire a peut-être manqué à son devoir de conseil.

Resterait alors à déterminer quand le dommage s'est manifesté : le jour où vous avez trop payé ou le jour où vous avez pris connaissance que vous aviez trop payé ? Je penche plutôt pour la première hypothèse.

Par **merlau**, le **07/12/2021** à **19:16**

Merci bien pour vos réponses. Effectivement, c'est assez flou.....

Article 256 A = Sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée les personnes qui effectuent de manière indépendante une des activités économiques mentionnées au cinquième alinéa, quels que soient le statut juridique de ces personnes, leur situation au regard des autres impôts et la forme ou la nature de leur intervention.

Or, le vendeur est un agent immobilier qui vendait sa maison qu'il avait fait construire et qui travaillait avec le notaire pour les biens immobiliers....

Je ne sais donc pas si il a passé la vente par le biais de son agence ou pas.

Par contre, dans l'acte de vente, le notaire écrit que l'immeuble est neuf mais que le vendeur n'est pas soumis à Tva.

Mais comme vous le dites, Article 257 = Version en vigueur du 01 janvier 2011 au 01 janvier 2013, précise la soumission à la Tva = 2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf.

J'ai écrit au notaire il y a 15 jours pour lui demander des éclaircissements mais je n'ai pas de nouvelles.....

Concernant la prescription, je connais un juriste qui m'a dit que, venant de m'apercevoir de l'éventuel dommage, il n'y avait aucun problème à faire démarrer la prescription de maintenant, la Cour de cassation pour les litiges avec les notaires confirmant constamment que le

départ est du jour de la découverte du litige.

Or, je n'étais pas informé sinon j'aurais bien sur agi avant et je me suis fié au notaire, officier ministériel, informé des textes en vigueur, chargé de leurs applications, la Cour de cassation précisant le devoir absolu de conseil du notaire.

Merci pour votre réponse à venir.

Par **nihilscio**, le **07/12/2021** à **21:08**

Il faut donc chercher à savoir pourquoi la vente n'a pas été soumise à TVA. On ne peut exclure a priori une erreur du notaire mais en ce cas l'administration fiscale aurait probablement réagi.

Par **merlau**, le **08/12/2021** à **09:11**

Ok, bien compris.

Peut-être que les textes ne concernaient que les immeubles construits en VEFA de moins de 5 ans et non les immeubles de moins de 5 ans construits par des particuliers .....

Sinon, le notaire a versé 9 100 € au conservateur des hypothèques = 3,8 % de taxe départementale , 1,2 % de taxe communales et 160 € de frais d'assiette.

L'administration fiscale encaisse les sommes versées par les notaires peut-être sans vérification (du moment que l'argent rentre.....).....

Par **nihilscio**, le **08/12/2021** à **14:59**

L'article 257 du CGI ne soumettait à la TVA la vente par un particulier d'un immeuble de moins de cinq ans que si ce particulier avait au préalable acquis l'immeuble cédé comme immeuble à construire. Or les maisons individuelles ne sont généralement pas vendues comme immeuble à construire (VEFA) mais construites selon un contrat de louage d'ouvrage.

Par **merlau**, le **09/12/2021** à **08:37**

Merci, c'est ce qui me semblait concernant la Vefa.

Donc si je ne peux pas prouver que le vendeur était soumis à la Tva, le notaire (qui ne m'a toujours pas répondu) a peut-être raison....

Par **merlau**, le **21/12/2021** à **09:00**

Je reviens sur le fait que le vendeur est un agent immobilier qui m'a vendu sa propre maison de moins de 5 ans en 2012, ce par l'intermédiaire de sa propre agence.

La Cour de cassation en 2016 a confirmé qu'un agent immobilier qui vend sa maison est considéré comme un professionnel. Était-il donc dans ce cas un "marchand de biens" ? Était-il soumis alors à la tva ?

De plus, devait-il déclarer la vente de sa maison avec frais d'agence ?

Merci pour vos réponses.

Par **nihilscio**, le **21/12/2021** à **10:54**

Il est professionnel en ce sens qu'il n'est pas un profane et qu'il a un devoir de conseil. Mais cela ne transforme pas un agent immobilier en marchand de biens. Ce qu'il a vendu était la maison où il habitait, ce n'était pas un bien acheté dans le but de le revendre.

Rien d'illégal pour un agent immobilier à se donner mandat à lui-même et percevoir une commission sur la vente d'un bien qui lui appartient. Ce qui intéresse l'acheteur est le prix global de l'achat, frais d'agence inclus qui est toujours annoncé aux acheteurs potentiels. Si ces frais sont mis à la charge de l'acheteur c'est en fait un moyen de faire baisser légèrement le montant des droits d'enregistrement en n'incluant pas les honoraires de l'intermédiaire dans le prix de vente.

Par **merlau**, le **21/12/2021** à **13:20**

Ok, merci bien pour la réponse.