

## *Les frais annexes*



Votre ADIL  
vous conseille  
gratuitement

*Consultez-la . . .*



# La réussite de votre projet d'habitation dépend

**Sachez évaluer le coût réel de votre projet en prenant en compte tous les frais annexes qu'il entraîne...**

## Frais liés à l'emprunt

Chacun de vos prêts peut engendrer les frais suivants :

- **les frais d'ouverture et d'instruction de dossier** ;
- **les frais d'assurance** exigée (décès et invalidité absolue et définitive, voire incapacité temporaire totale) et facultative (perte d'emploi) ;
- **la garantie du prêteur** : selon le cas, *prise d'hypothèque* (son coût varie en fonction du type de prêt) ou *privilège de prêteur de deniers* (étant exonéré de taxe de publicité foncière, son coût est inférieur à celui de l'hypothèque). Ces deux garanties nécessitent un acte notarié dont les frais sont à votre charge : selon la situation, elles sont inscrites dans l'acte de vente ou un acte notarié séparé.

Vous pouvez avoir intérêt à demander au prêteur d'être garanti par la *caution d'un organisme spécialisé* ou par un tiers.

**Vérifiez que le taux effectif global, qui figure obligatoirement dans l'offre de prêt et représente le coût réel de votre emprunt, tient compte de ces frais.**

- En cas de construction ou d'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, certains contrats de prêt peuvent prévoir le versement d'**intérêts intercalaires** entre le moment où la banque débloque les fonds et celui où vous commencez à rembourser votre prêt. Attention, ils peuvent devenir importants en cas de retard du chantier.

## Frais d'acquisition d'un logement ou d'un terrain

### ■ La rémunération du professionnel chargé de la transaction

Lorsque l'opération est conclue par l'intermédiaire d'un professionnel, agent immobilier ou tout autre professionnel que vous avez mandaté pour effectuer la transaction, ou lorsque l'avant-contrat les met à votre charge, le professionnel est en droit de vous demander des honoraires. Leur montant doit être affiché dans les locaux du professionnel ; il n'est pas réglementé, sauf s'il s'agit d'un notaire (ses *émoluments* sont limités à un pourcentage du prix de vente).

### ■ Les frais de mutation

Improprement appelés "frais de notaire", ils sont strictement réglementés ; le notaire peut vous demander de verser une provision.

Les frais de mutation comprennent :

#### ■ la rémunération proprement dite du notaire :

- les *émoluments "proportionnels"* déterminés selon un barème en fonction du prix de vente,
- les *émoluments fixes* ou *émoluments de formalités* correspondant aux tâches matérielles et démarches administratives effectuées par le notaire.

Le notaire peut, pour une consultation juridique ou fiscale écrite indépendante de la rédaction d'un acte, vous demander des honoraires dont le montant est libre.

- **les frais appelés "débours"** qu'il a engagés pour votre compte, le cas échéant, notamment salaire du conservateur des hypothèques, coût des pièces d'état civil, d'un état hypothécaire, du certificat d'urbanisme, d'un extrait de cadastre.

- **les droits et taxes payés au trésor public** : votre notaire joue un rôle de collecteur d'impôts, notamment pour

- les **droits d'enregistrement** **et/ou** la **TVA**, suivant la nature de l'opération (cf. ci-dessous : les *frais variables en fonction de l'opération réalisée*),
- la taxe de publicité foncière, s'il y a lieu.

**Pour évaluer le montant des frais de mutation, consultez le site internet : [www. anil.org](http://www.anil.org)**

## Frais variables en fonction de l'opération réalisée

### ■ L'achat d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement

La vente en l'état futur d'achèvement et la vente d'un logement achevé depuis moins de 5 ans sont soumises à la **TVA**. Cette TVA est comprise dans le prix du logement.

Si la vente est faite entre particuliers, l'opération n'est pas soumise à la TVA, mais aux **droits d'enregistrement**.

**A la TVA et aux droits d'enregistrements, s'ajoutent :**

- la taxe de publicité foncière ;
- la révision du prix, si le logement est à construire, et à condition qu'elle soit prévue au contrat.

# pend avant tout de son bon montage financier...

## ■ L'achat d'un logement ancien

Si vous achetez un logement qui est achevé depuis plus de 5 ans, vous aurez à acquitter en plus du prix du logement, des **droits d'enregistrement** :

- le droit départemental d'enregistrement,
- la taxe additionnelle communale.

Si vous achetez un logement dans une copropriété ne négligez pas les charges annuelles de copropriété : à compter de la notification de la vente au syndic, celui-ci vous adressera un appel de fonds au titre de votre participation aux charges et dans certains cas, votre quote-part des avances. (cf. dépliant ANIL « Copropriété : Acquérir un logement »).

## ■ L'acquisition d'un terrain

■ **Les droits et taxes** dus pour l'achat du terrain varient en fonction de la qualité du vendeur du terrain :

- si vous achetez le terrain à un professionnel pour faire construire un immeuble à usage d'habitation, l'opération est soumise à la **TVA** (cette dernière est comprise dans le prix du terrain). Vous acquittez également des **droits d'enregistrement** sur le prix du terrain ;

- si vous achetez le terrain à un particulier, vous acquittez des **droits d'enregistrement**.

## ■ Les taxes et participations d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme doit indiquer la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus ; ces derniers figurent toutefois uniquement dans le certificat opérationnel (cf. dépliant n°5).

La nature et le montant des **participations** (cf. § la construction de la maison) doivent impérativement figurer sur votre permis de construire pour pouvoir vous être réclamées par la commune.

## ■ Les frais facultatifs correspondant, le cas échéant,

• **au bornage** réalisé par un géomètre-expert ; cette opération identifie clairement les limites du terrain.

Si le terrain est situé dans un lotissement, les frais de bornage sont inclus dans le prix du terrain ;

• **à l'étude du sol** réalisée par un expert ; en cas de doute sur la nature du sol, cette étude est vivement recommandée pour éviter des surcoûts imprévus au moment de la construction.

Si vous signez un contrat de construction de maison individuelle, ces frais doivent être compris dans le prix convenu de la maison.

**Avant de signer l'avant-contrat pour l'achat d'un terrain hors lotissement, informez-vous sur les possibilités et frais de viabilisation du terrain** (cf. dépliant n°6).

## ■ La construction de la maison

La TVA sur les travaux est incluse dans le prix global que vous payez directement au constructeur ou aux entreprises avec lesquelles vous traitez.

**Certaines taxes fiscales et participations d'urbanisme** peuvent être instituées par la commune ou le département et vous être demandées en plus du prix de la maison, au moment de la délivrance de votre permis de construire :

■ **la taxe d'aménagement**, dans la plupart des communes : son montant varie en fonction de la nature de votre financement, de la superficie de la maison et du secteur où se situe votre projet dans la commune. Elle peut comporter, en plus, une part départementale et/ou régionale lorsque le département ou la région l'ont instituée. Vous la versez en une ou deux fois selon son montant ;

■ **la participation pour voirie et réseaux** (voirie, écoulement des eaux pluviales, éclairage public, réseau d'eau potable, électricité, gaz et assainissement). Cette participation n'est due qu'à compter de la construction de la maison, sauf si elle a été antérieurement acquittée par l'actuel propriétaire du terrain (vous-même) ou le précédent, et sous réserve que le terrain soit situé, selon la commune, entre 60 et 100 mètres maximum de la voie ;

■ **la participation pour raccordement** à l'égout, à partir du moment où le raccordement est effectué.

Si la participation pour raccordement à l'égout n'a pas déjà été versée, la commune peut, pour une maison neuve raccordée au réseau public de collecte des eaux usées à compter du 1er juillet 2012, vous demander une **participation pour le financement de l'assainissement collectif** ;

■ **le versement pour sous-densité**, pour les maisons construites dans les communes l'ayant institué ;

■ dans certains cas, la **participation pour non-réalisation d'aires de stationnement**.

■ En **Alsace Moselle** : une **participation** des riverains est prévue par la législation locale ; elle peut inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

A compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 : la **taxe d'aménagement** se substitue à plusieurs taxes : la taxe locale d'équipement, la taxe départementale pour le financement du CAUE, la taxe départementale des espaces naturels sensibles.

La taxe d'aménagement s'applique à toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme et déclarations préalables déposées après le 1<sup>er</sup> mars 2012.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, seule la **taxe d'aménagement**, un versement pour sous-densité et une participation pour le financement de l'assainissement collectif pourront vous être demandés.

**Si vous construisez dans un lotissement** : aucune des contributions (participations et taxes) qui ont déjà été mises à la charge du lotisseur ne peut vous être réclamée. Elles sont en effet déjà incluses dans le prix du terrain et figurent dans l'autorisation de lotir qui est annexée à l'acte de vente du terrain.

**Si vous construisez dans le secteur d'un projet urbain par-tenarial (PUP)** : une participation aux dépenses des équipements publics peut vous être réclamée par la commune ; en contrepartie, vous ne payez ni taxe d'aménagement, ni participation pour voirie et réseaux.

**Si vous construisez dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)**, des modalités particulières peuvent s'appliquer.

### **D'autres frais propres à votre opération peuvent s'ajouter au prix de la maison :**

■ **les frais d'adaptation au terrain** et certains travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison\* ;

■ **les frais de branchement** aux réseaux divers (eau, électricité, gaz, tout-à-l'égout, téléphone...) entre la maison et la limite du terrain\* ;

\* Si vous signez un contrat de construction de maison individuelle, ces frais doivent être inclus dans le prix global mentionné dans le contrat (cf. dépliant n°7).

■ **les frais de raccordement** à partir de la limite du terrain aux réseaux divers (eau, électricité, gaz, tout-à-l'égout, téléphone...) ;

■ **l'assurance dommages-ouvrage** obligatoire qui prend en charge les réparations de certains désordres dans la construction ;

■ **les options** non comprises dans le prix de base, par exemple des matériaux spécifiques ;

■ les frais occasionnés par d'éventuels travaux accomplis par vos soins ;

■ **la révision du prix** de la construction à condition qu'elle soit prévue au contrat ;

■ **la rémunération du professionnel** qui, le cas échéant, vous assistera à la réception des travaux.

**Dans certains lotissements** comprenant des terrains et des équipements communs gérés par une association syndicale libre, vous participez aux **charges annuelles** d'entretien et de fonctionnement : renseignez-vous auprès du vendeur.

## **Impôts locaux**

Chaque année, vous devrez régler vos impôts locaux dont le montant varie d'une commune à l'autre et peut évoluer dans le temps ; ils sont dus pour l'année entière par celui qui est propriétaire (ou occupant, pour la taxe d'habitation) au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. L'acte de vente peut prévoir le partage de la taxe foncière entre le vendeur et l'acquéreur en proportion de la détention du logement l'année de la vente, mais cette convention n'est pas opposable à l'administration fiscale.

### **Renseignez-vous à la mairie ou au service des impôts pour avoir une idée des impôts locaux dans la commune :**

■ **la taxe foncière** applicable au logement lui-même et aux installations annexes ; les logements neufs bénéficient d'une exonération totale ou partielle pendant deux ans ; une exonération de 5 ans peut être décidée par la collectivité locale pour ceux qui sont très performants sur le plan énergétique (les logements "BBC") ;

■ **la taxe d'habitation** ;

■ **la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères**, et dans certaines communes **la taxe de balayage** ;

*La taxe foncière et la taxe d'habitation peuvent dans certains cas (revenus modestes, familles nombreuses, personnes âgées ou handicapées) donner lieu à des allègements pour la résidence principale.*

■ **la taxe spéciale d'équipement des établissements publics fonciers** perçue notamment en Basse-Seine, Métropole lorraine, ouest Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Martinique, Guadeloupe, Guyane...

**Dans tous les cas, s'ajouteront les frais de déménagement, d'assurance multirisque-habitation, d'aménagement du logement et le cas échéant de ses abords.**

**Si vous achetez pour louer, vous pouvez dans certains cas, bénéficier d'avantages fiscaux particuliers : renseignez-vous auprès de l'ADIL.**



**ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**



➤ **Voir également** : les autres dépliants de la série "Devenir propriétaire"

**Construisez votre projet avec votre ADIL**

**Pour tout renseignement  
concernant le réseau des ADIL,  
composez le : 08 20 16 75 00**  
(0,12 € la minute au 1.3.12)

**Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)**