
Immobilier : vendeur, acheteur : qui paie quoi ?

Publié le 21/11/2012



La vente d'un bien immobilier occasionne des dépenses dont certaines incombent au vendeur d'autres à l'acquéreur.

La vente d'un bien immobilier occasionne des dépenses dont certaines incombent au vendeur d'autres à l'acquéreur.

Il est d'usage que l'acte de vente organise la répartition de certaines d'entre elles, pour adapter l'économie du contrat au transfert de propriété.

Qui paie la taxe foncière et la taxe d'habitation ?

L'avis d'imposition des taxes foncières est adressé à l'automne à la personne qui était propriétaire au 1er janvier. Le vendeur en est donc le seul redevable.

Toutefois, s'agissant d'un impôt lié au droit de propriété, il est généralement prévu dans l'acte de vente que l'acquéreur rembourse au vendeur le prorata du jour de la vente au 31 décembre.

La taxe d'habitation est un impôt personnel. Elle reste due par l'occupant du bien au 1er janvier : en général le vendeur. Aucun prorata n'est effectué chez le notaire.

Qui paie des dépenses liées à la vente ?

D'une manière générale, le vendeur supporte les dépenses nécessaires pour parvenir à la vente :

- le coût des diagnostics obligatoires (amiante, plomb, électricité...),
- le coût de l'état daté et pré état daté,
- les frais de mainlevée des inscriptions hypothécaires,
- la fiscalité incombant spécialement au vendeur (si elle est exigible) : plus-value, TVA.

L'acquéreur, quant à lui, doit assumer les frais d'acte appelés communément "frais de notaire" : la rémunération du notaire, les droits d'enregistrement et autres taxes, le coût des pièces et démarches

nécessaires pour rédiger l'acte de vente.

Copropriété : qui paie quoi ?

Concernant les biens en copropriété ou dépendant d'un groupe d'habitation, les honoraires du syndic dus lors de la vente, incombent au vendeur.

L'acquéreur supporte les appels de fonds à compter du jour de la vente tant au titre des charges de copropriété que des travaux. Il est possible par exemple de prévoir lors de la vente que le vendeur rembourse à l'acquéreur les appels de fonds futurs relatifs aux travaux décidés avant la vente, et que l'acquéreur quant à lui dédommage le vendeur du prorata des charges à compter du jour de la vente jusqu'à la fin du trimestre en cours, ainsi que des avances versées (fond de roulement, fond de réserve...).

À l'occasion d'une vente, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre notaire qui vous éclairera sur la répartition des dépenses.

© Photo : JJ'Studio - Fotolia.com