

BREF GUIDE D'ACHAT D'UNE MAISON

Quel type d'habitation ?

Vous avez décidé d'acquérir une maison.

Voyons les aspects plus importants à contrôler sous le profil technique et légal. Ne vous faites pas de réserves à ne pas demander la documentation que nous vous indiquons. Vous êtes entrain d'investir beaucoup d'argent et vous devez avoir la certitude de ne pas tomber dans des surprises désagréables.

1) Vérifier si l'habitation a été construite régulièrement. S'il elle n'est pas récente et a été vendue et acquise plusieurs fois, régulière certainement. Si elle a été construite peu d'années avant ; le propriétaire est-il sûrement en possession de la concession du bâtiment et du certificat de propriété.

2) Si l'habitation a été construite abusivement, vérifier si le propriétaire a présenté à temps la demande de rémission édile et s'il est en possession de la concession sanatorium délivrée par la commune. Sans ce document, l'acte notarié ne vous sera pas délivré.

3) Si l'habitation est une nouvelle construction, le même constructeur doit vous montrer toute la documentation qui prouve la régularité de l'édifice. Dans le cas contraire, vous demandez au vendeur une copie de la concession du bâtiment et de pouvoir voir le projet approuvé par la Commune.

En cas des résistances, des méfiances, n'acquerez surtout pas un immeuble s'il ne résulte pas que c'est une maison d'habitation. Parfois les locaux du dernier étage ou du rez de chaussée ne correspondent pas au projet original, mais sur l'acte notarié figureraient comme magasins ou greniers.

Donc, vous vous trouveriez à payer un magasin dépôt au prix d'un appartement, avec des conséquences désagréables : vous ne pourrez pas payer ni le gaz ni l'électricité, et vous vous trouveriez en main un immeuble sans valeur et sans possibilité d'être assaini.

4) Vérifier qu'il n'y ait pas d'hypothèques sur l'habitation, c'est -à- dire si le propriétaire n'a pas contracté des dettes en offrant à titre de garantie son appartement, en faisant un gage hypothécaire par la conservation des titres immobiliers. En cas d'hypothèques, il faudra se référer au chapitre « les phases de l'achat et vente » au point 6).

5) Avant de contracter l'acte d'achat vente, demander à l'administrateur du lieu, en montrant le compromis, une déclaration dont résulte que le vendeur n'a pas de dettes à la copropriété. Dans le cas contraire, la copropriété pourra te sommer ou se référer à l'acheteur.

6) Vérifier si le vendeur a le titulariat pour vendre: S'il n'est pas l'unique propriétaire, il est nécessaire d'avoir la certitude que tous veulent vendre. Cela vaut dans les cas de société, de copropriété et de communion des biens pour les conjoints.

7) Il est de même un autre aspect à considérer: la provenance de l'appartement, particulièrement dans des situations dans lesquelles l'appartement est parvenu au vendeur par héritage ou par donation.

N'importe quel héritier, en retenant qu'il soit traité en mode inégal la répartition héréditaire, il faudra dix ans après le décès de celui qui a laissé

L'héritage ou donation, pour faire valoir ses droits, en demandant que la valeur de l'appartement soit considérée à l'intérieur du cumul héréditaire. En pareille situation, vous courrez le gros risque d'être forcé à vendre l'appartement ou dédommager en payant l'équivalent de la valeur de l'immeuble aux héritiers concernés. De cette façon, vous n'aurez pas d'ennuis.

8) Si une société est en vente (de construction, coopérative, société immobilière, ou n'importe laquelle d'un privé avec activité d'entrepreneur) s'il échoue avant deux ans de la vente, le curateur pourrait révoquer (c'est-à-dire « annuler ») l'achat et vente et inscrire l'acheteur dans le blanc des créanciers en faillite. En somme, vérifiez l'état de santé économique de l'entrepreneur. En 2005, il est entré en vigueur le soi-disant « Paquet de garanties » à tutelle des acheteurs.

La réglementation oblige que les constructeurs aient laissés gratuitement à une fidéjussion sur les acomptes versés de l'acheteur et à souscrire une police décennale à garantie des graves risques

de l'immeuble. L'obligation, toutefois, vise ceux qui vendent l'immeuble avant son achèvement, de sorte que beaucoup de constructeurs vendent l'appartement après l'avoir achevé et donc ne sont pas obligés à prêter les garanties illustrées.

La valeur de l'appartement

Il est de bonne règle de s'informer sur les valeurs moyennes de la zone, de façon à pouvoir immédiatement entamer la négociation avec le vendeur, en tenant présent les conditions objectives du palais et de l'unité immobilière. On doit s'entendre sur la valeur moyenne d'un mètre carré pour un appartement conditions normales de manutention.

Souvent, le vendeur doit s'informer sur l'état du marché en multipliant la valeur par la superficie totale et formule la demande sans tenir compte de la variation du prix (à la baisse ou à la hausse) ; il doit tenir compte aussi du type de l'appartement : l'exposition, les finitions, l'état des infixes et des planchers, murs et des services hygiéniques, des conditions de stabilité dans son ensemble.

D'après la règle, le vendeur cherche à gagner le prix le plus élevé possible, souvent supérieur à celui du marché. Donc, une chose est le prix demandé, une autre en est le prix effectif de vente.

La superficie considérée pour la vente est celle commerciale, qui vient calculée comme suit : la superficie nette de l'appartement, soit 100% de la superficie des murs du périmètre et internes, 50% de la superficie de murs en commun avec autres appartements. Les autres superficies doivent être considérées en orientation comme il suit :

Balcons et terrasses non couvertes	25% de la superficie
Balcons et terrasses couvertes fermées sur 3 côtés	35% de la superficie
Souffris et portiques	35% de la superficie
Véranda	60% de la superficie
Jardin exclusif d'appartement	15% de la superficie
Jardin de maison de campagne et petites maisons de campagne	10% de la superficie
Caves et greniers inhabitables	10% de la superficie
Caves et greniers habitables	25% - 50% de la superficie

Des éléments de hausse ou de baisse du prix sont les suivants :

Niveau Demi sous sol	- 30%
Niveau sous sol	- 20%
Rez de chaussée avec jardin	- 15%
Etage 2 sans ascenseur	- 5%
Du troisième étage et en plus sans ascenseur	- 10%
Dernier niveau avec ouvertures et grandes terrasses	+ 20%
Habitation avec beaucoup de toilettes	+ 5%
Chauffage autonome	+ 5%
Absence de chauffage	5%
Installation électrique pas conforme	5%

Note : Puisque sur le libre marché il n'existe pas de valeurs objectives absolues et compte surtout l'accord entre les parties ; les indications que nous fournissons relatives aux suggestions suivantes, servent à donner l'idée de ceux que peuvent être les éléments de négociation.

L'appartement loué subit une dévaluation du prix moyen au mètre carré compris entre 20% et 30%.

Les conditions du palais

L'état de bonne conservation d'un palais est visible à n'importe qui, mais des travaux à exécuter ou des défauts dans la structure, qui vous engageront économiquement après l'achat, échappent au coup d'oeil.

Informez vous s'il y a des problèmes de statique, si des adaptations de l'installation électrique et thermique ont été exécutées et celles relatives à la prévention des incendies.

Ainsi comme nous vous conseillons de vérifier, s'il y a une installation de chauffage centralisé, que l'Assemblée de copropriété n'ait déjà délibérée la désactivation et la conséquence d'installations autonomes.

La nécessité de considérables travaux d'entretien ou la restructuration, l'adaptation des installations aux règles de sûreté, l'installation d'une fondation autonome de chauffage représentent des éléments de négociation.

Les mêmes éléments d'évaluation sont valables concernant la présence ou moins du gaz du méthane, de l'eau dirigée, du réseau de l'égout.

Les conditions de l'appartement

En ce qui concerne l'intérieur de l'appartement, un coup d'oeil vaut la peine, on peut le faire soi-même, à moins qu'on désire dépenser un peu de sous en engageant un technicien (architecte, ingénieur, géomètre).

Il ne convient pas, par contre, avoir confiance au technicien, de ce qu'il vous dit si vous remarquez des crevasses diffuses et voyantes sur les murs ou sur les plafonds. Le technicien sera en mesure d'évaluer s'il s'agit de simples crevasses dus au tassement du palais ou de signaux d'alarme pour la statique.

Le dallage et les carrelages dans la salle de bain et dans la cuisine ils doivent être intacts et stables.

En effet, s'il y avait des éléments cassés qui pourraient résulter difficile, les substituer partiellement retrouvables sur le marché un produit de hors production. Plus simple contrôler l'état d'usage du parquet.

S'il est installé depuis longtemps il se présentera avec un manteau de consommation difforme et avec des éléments instables.

Plus délicate est surtout l'évaluation l'installation électrique. Nous avons dit combien, il faut être exigeant par rapport aux obligations d'adaptation aux règles de sûreté, d'installation ultra ventolier nécessite d'être substitué puisque les composantes pourraient avoir perdu de la capacité d'isolation.

Dans les constructions récentes, le constructeur fournit à l'acheteur aussi le petit plan de l'installation électrique.

Dans les vieux appartements, il convient de chercher à reconstruire le tracé au maximum avec l'aide du vendeur. Cela vous sera utile en cas d'interventions partiales ou totales. Un bon électricien, par contre, sera en mesure de distinguer les grandes lignes d'allocation et de passage des fils.

Il est moins difficile vérifier l'état manutentionnaire des infixes et des portes. Si elles sont en bois, déjà en essayant de les fermer, elles montreront leur condition.

À tenir présent que c'est difficilement un infixe en bois, si défectueux soit-il, peut être arrangé, et le coût de la réfection intégrale d'une fenêtre ou d'un portail est élevé.

En ce qui concerne, l'installation hydrique, sauf l'évaluation à vue de l'état de fonctionnement, il faut s'informer auprès des copropriétaires. Si vous constatez des fréquentes pertes ou des infiltrations ; cela montre que l'installation très usée et rouillée, et estimé le coût avant d'être remplacée. Si beaucoup de composantes de l'habitation sont consommées et défectueuses, en tenir compte et profiter de ces circonstances dans la négociation. Une faïence cassée n'est pas une faïence à substituer, mais souvent il comporte la substitution intégrale des faïences ; une tuyauterie qui perd l'eau causera les mêmes conséquences.

Donc, on doit traiter sur les coûts de réfection intégrale, et donc toute la composante et non sur un cas isolé à ne pas réparer.

Libre ou loué ?

Il n'existe pas un problème de peu d'importance, puisque souvent on acquiert un appartement loué dont la dévaluation selon la circonstance comporte : soit 20 à 30 % selon l'échéance contractuelle et de la location payée par le locataire.

Actuellement, on peut se trouver face à deux types de contrats: un contrat à des règles libres avec durée de 4 ans plus 4, ou un contrat à des règles facilité avec durée de 3 ans plus 2.

Le contrat libre peut être souscrit à l'échéance des premiers quatre ans seulement par nécessité, et à l'échéance des huit ans la fin de la location.

Le contrat facilité pourra être souscrit par nécessité seulement à l'échéance des trois ans, et la fin de la location à l'échéance des cinq.

Le dit contrat devra être, dans tous les cas, envoyé six mois avant les respectives échéances. Si le locataire laisse pas l'appartement tout de suite, vous ne serez pas forcé à entamer une cause d'expulsion qui, selon les circonstances, peut durer ans. Donc, si vous avez nécessité d'un appartement pour y aller vite habiter, évitez d'acquérir un appartement loué.

En présence du locataire, et avant de s'engager pour l'achat, qu'on vous donne une copie du contrat de location pour le faire examiner par un expert : vous pourriez découvrir un contrat irrégulier ou pas souscrit à temps, avec le risque de devoir continuer la location pendant bien des années.

Les responsabilités du vendeur

Qui vend doit garantir que l'immobile est exempt des vices susceptibles d'en compromettre l'emploi auquel est destiné. Telle garantie n'est pas absolue seulement avec une analogue déclaration sur l'acte notarié, puisque si le vendeur par mauvaise foi cache la présence de vices, l'acheteur peut demander la résiliation du contrat de vente ou bien la réduction du prix.

Si le palais, par exemple, devait s'écrouler après très brève période de l'achat, et on a la preuve que le vendeur était à connaissance de tel risque, on peut demander la résiliation du contrat, et donc la restitution des sommes payées.

La dénonciation des vices doit être fait avant 8 jours de la découverte, et de toute façon pas au-delà d'un an de l'achat.

Dans l'attente, et donc sur l'acte notarié, il peut se référer à la superficie réelle (vente à mesure) ou bien forfait (à vente à corps).

En général, on indique la vente « à corps ». Dans la vente à mesure, une des parties en attente de stipulation de l'acte notarié, les parties établissent de règle des paiement en plusieurs mensualités, mais l'acheteur, en attente d'éclaircissements et de certitudes, peut suspendre le paiement s'il vient à connaissance ou a suspecté que l'appartement a été entre temps offert au vendeur comme garantie réelle ou il fait l'objet des droits autres personnes. La simplification des situations qui peut se vérifier, nous l'avons illustrée dans les pages précédentes.

En cas d'un nouvel appartement, la garantie sur les vices occultes, pas décelables à l'instant de l'achat, dure deux ans et doivent être dénoncée au constructeur avant 60 jours de la découverte. La responsabilité du constructeur par rapport aux structures portantes de l'édifice, par contre, est décennale et la dénonciation doit être fait avant un an de la découverte.

Les phases de l'achat et vente

Dans le compromis et dans le contrat de vente, on doit insérer le « papier d'identité » de l'appartement.

L'achat et la vente peuvent être effectués à corps ou à mesure.

Le prix établi sur le compromis demandé à la réduction ou l'intégration du prix établi Si, à la consigne, la superficie commerciale résulte supérieure ou inférieure même d'un seul vingtième de celle indiquée sur l'acte notarié ou sur le compromis.

Dans le contrat de vente, il est obligatoire : peine de nullité, l'acte écrit, avec énumération de tous les éléments utiles déterminés par l'appartement : la description et la position, ainsi que la volonté de vendre et d'acquiescer et le prix établi.

Ces sont des éléments que le notaire sait devoir insérer ; il faut connaître plutôt les phases précédentes.

Des simples reçus de paiement pour acomptes et des avances pourraient ne pas être des retenues comme valides, si à travers celles-ci il n'est pas spécifié le motif du versement et les extrêmes de l'appartement. Donc, il est nécessaire de mettre par écrit même le préliminaire du contrat de vente (compromis), qu'il ne représente pas un passage obligé pour arriver à stipulation de l'acte notarié, mais une garantie pour l'acheteur.

En cas de manque de compromis ou de la proposition d'achat, l'accord verbal ou des simples reçus de paiement est considéré nul. Quelle différence y a-t-il entre compromis et proposition d'achat ?

Dans le premier cas, les deux parties sont liées au contrat de vente ; dans la seconde, en étant la proposition signée seulement de l'aspirant acheteur, est seulement celles-ci à s'engager et pas le vendeur, qui pourrait nous repenser. Si cela se produisait, l'aspirant acheteur a droit à la restitution des seules sommes versées.

Les données rapportées sur compromis seront les mêmes à insérer dans l'acte notarié :

1) nom et nom des parties, date et de lieu de naissance, le domicile, code fiscal,
2) description de l'appartement, catégorie et extrêmes cadastraux, hôtel particulier, échelle, plan, intérieur, année de construction, garanties du vendeur environ des hypothèques, conformité urbanistique, habitabilité, morosité des copropriétaires, liens, et l'indication si l'appartement est libre ou est occupée par le vendeur ou

Par un locataire.

Vérifier si l'appartement indiqué correspond effectivement à celui que vous avez visité, en contrôlant qu'ils soient rapportés correctement les données relatives au nombre des personnes, à l'échelle, au plan et à l'intérieur.

3) Le prix convenu, les modalités de paiement, le montant d'acompte et d'éventuelles autres avances, le terme où sera stipulé l'acte notarié. L'acompte (en général de 2 à 5 mille €, et de toute façon calculée à la valeur de l'immeuble)

peut être confirmatoire ou pénitentielle.

Avec l'acompte confirmatoire, si l'acheteur renonce ou se désiste du contrat perd l'acompte; si c'est le vendeur, il devra le rendre double. Avec l'acompte pénitentiel vient d'être fixée une pénalité fixe, qui devra être versée sans ultérieures charges par la partie qui renonce au contrat.

4) L'éventuelle indication du notaire, qui de règle vient choisi de l'acheteur.

5) S'il est le vendeur à occuper l'appartement, il est conseillé d'établir un temps et des modalités du relâchement, si possible avant la stipulation de l'acte notarié, et en subordonnant à la libération du logement le paiement correctionnel de vente.

6) Attention soutenue à des éventuelles hypothèques : il est conseillé d'insérer sur le compromis une déclaration explicite du vendeur qui confirme la liberté des charges hypothécaires l'appartement, servitudes, liens architecturaux et du paysage etc.

Si l'immeuble résulte hypothéqué, on demandera l'acquiescement ou le dégagement, c'est-à-dire l'effacement de l'hypothèque.

En cas contraire, en séance de stipulation notariée, Nous vous conseillons de retenir le chiffre correspondant à l'hypothèque, en la versant au notaire avec la disposition à délivrer au vendeur à peine, celui-ci aura obéi à l'effacement de l'hypothèque.

7) Si vous passer du transfert de prêt du vendeur à l'acheteur, ou en cas d'un achat auprès d'un constructeur, on doit indiquer le montant précis du prêt, les extraits de la dernière copie payée, l'éventuel financement. Si les versements du prêt, en attente du fractionnement parmi les divers appartements du lieu, il convient de payer directement au constructeur, qui pourra ensuite verser la somme à la banque, vérifiez auprès de l'institut de crédit si le versement a été régulièrement

exécuté : il arrive parfois que le constructeur n'ait pas déposé les versements et la banque s'en prend sur les acheteurs.

8) Sur l'acte notarié, il sera stipulé longtemps après le compromis, et il sera opportun d'enregistrer le compromis auprès de l'Agence du Territoire (ex Conservatoire des Registres Immobiliers).

De telle manière, l'acheteur se défend vis-à-vis d'éventuelles transcriptions des « préjudiciables » dans les comparutions du vendeur (par exemple, une saisie).

L'Agence immobilière

La complexité des nombreuses vérifications sur un appartement à acquérir, et peu de temps à disposition, portent souvent à se tourner à une agence immobilière. Les agents immobiliers autorisés sont inscrits à la Chambre de Commerce, auprès de laquelle ils ont du soutenir un examen, et dispose d'une carte de reconnaissance.

La loi prévoit qu'aucune commission ne soit due à une personne qui pratique abusivement la profession.

L'agent immobilier doit, d'après la loi, vérifier la provenance de l'appartement, le titulariat, la présence ou non des liens et garantir avec des clauses opportunes le vendeur et l'acheteur. Il est souvent le même agent qui s'active pour repérer un prêt.

À l'acheteur intéressé, il est fait signer, contextuellement au versement d'un acompte, un engagement \ proposition à acquérir, subordonné à l'acceptation du propriétaire.

Pour cela, il devra se prononcer dans 8\10 jours et si entre temps a encaissé (même par l'agence) l'argent liquide ou le chèque l'acompte, la proposition est supposée acceptée.

Un agent immobilier ne peut pas acquérir directement des appartements.

Une agence qui fait cela doit faire bondir une sonnette d'alarme chez le vendeur et chez l'acheteur: presque sûrement il acquerra à des prix moins intéressants pour profiter un prix de vente supérieure.

La commission en faveur de l'agence doit correspondre avec le vendeur que chez l'acheteur. Aucune loi n'établit combien un agent puisse demander.

Cela dépend des usages locaux et les indications de la Chambre du commerce, que cependant, ne n'ont pas de liens contraignants.

Actuellement, une commission qui ne dépasse pas le 2 pour cents du prix de vente représente une équitable demande, mais beaucoup d'agents se contentent du 1 - 1.5 %. Il faut se rappeler de prétendre la facture, puisque les frais de médiation immobilière sont déductibles sur la déclaration des revenus jusqu'au maximum de 1.000, 00 €.

Le nominatif de l'agent immobilier, et l'équivalent à lui verser, devront être indiqué dans l'acte notarié.

Les frais pour l'acte et les impôts

Les frais pour l'acte du contrat de vente (acte notarié) sont à la charge de l'acheteur et sont en pourcentage proportionnels à la valeur de vente de l'immeuble. Plus la valeur de l'immeuble est élevée, plus bas sera le pourcentage exigé par notaire, qui peut osciller entre du 0,7% au 2%.

Lorsque on achète une maison, l'acheteur est tenu, en outre, au paiement de l'impôt de registre, ou alternativement de la TVA(IVA), des impôts hypothécaire et cadastral, qu'ils viennent calculées sur le prix de vente, et selon le statut juridique du vendeur, comme il suit :

VENDEUR

Acquit auprès de :

IMPOTS

Entreprise privée "non constructrice" - Entreprise constructrice ou de restructuration qui vend après 4 ans de la finalisation des travaux ou ouvrages	registre	7%
	Hypothécaire	2%
	Cadastral	1%

Iva

10%

Entreprise constructrice ou de restructuration qui vend après 4 ans de la finalisation des travaux ou ouvrages	Registre	168%
	Hypothécaire	168%
	Cadastral	168%

Les facilités pour l'achat d'une première une maison

Quand on achète pour la première fois **une maison**, on peut jouir d'un **régime fiscal facilité** qui consent de payer les impôts en mesure inférieure par rapport aux impôts ordinairement dus.

Acquisition auprès des privés	Registre	3%
	Hypothécaire	168%
	Cadastral	168%

Acquisition auprès d'une entreprise de construction(ou de restructuration) entre 4 ans de la finalisation des travaux	Iva	4%
	Registre	168%
	Hypothécaire	168%
	Cadastral	168%

Acquisition auprès d'une entreprise non constructrice Acquisition auprès d'une entreprise constructrice (ou de Restructuration) au delà de 4 ans de la finalisation des travaux	Iva	Exempt
	Registre	3%
	Hypothécaire	168%
	Cadastral	168%

Pour jouir des facilités « première maison », il n'est pas nécessaire que l'immeuble acquis soit destiné à une habitation personnelle et/ou des membres de la famille. Il est facilité l'achat d'une maison, selon l'usage qu'on entend en faire, pourvu que durent les qualités requises que nous verrons dans la suite. Les facilités sont reconnues pendant l'enregistrement de l'acte Elles ne rivalisent pas seulement pour les actes à titre onéreux qui comportent l'achat de la propriété, mais même lorsque l'acte comporte l'achat d'une simple propriété, du droit d'habitation, usages et jouissances.

Acquisition de compétence ou appartenance

Les facilités pour la première maison reviennent de la même manière pour l'acquisition de l'appartenance, même si elle a été effectuée avec acte séparé, mais seulement pour une appartenance pour chacune des catégories cadastrales suivantes:

- C/2 (cave ou grenier) ;
- C/6 (garage ou box auto) ;
- C/7 (hangar ou place auto).

Les unités immobilières classifiées dans les catégories cadastrales peuvent même se trouver à proximité de l'habitation principale mais elles doivent être destinées de façon durable au service de la maison d'habitation.

Les qualités requises pour jouir des bénéfices «première maison »

La première qualité indispensable pour jouir des facilités est que l'achat concerne une maison d'habitation et non « de luxe », par exemple si elle est supérieure à 160 mètres carrés , dispose d'infices de bois précieux ou marquetés, murs revêtus en soie, une piscine ,etc.

Vérifiez qu'on acquiert une habitation considérée pas « de luxe », si les bénéfices reviendront, à compter de la catégorie cadastrale de l'immeuble, seulement en présence des conditions déterminées:

a) l'immobile doit être situé dans la Commune dans laquelle l'acheteur a la résidence ou dans laquelle il entend l'établir dans 18 mois de la stipulation, ou dans la Commune où l'acheteur déroule son activité principale.

b) l'acheteur ne doit pas être titré, exclusif ou en communion avec le conjoint, de droits de propriété, de jouissance, usage et habitation d'une autre maison d'habitation dans le territoire de la Commune où on trouve l'immeuble à acquérir ;

c) il ne pas nécessaire d'être titulaire, même pas pour des parts ou en communion légale, sur tout le territoire national, de droits de propriété, usages, jouissances, habitation ou simple propriété . Sur une autre maison d'habitation acquise même par le conjoint, en jouissant des facilités pour l'achat de la première maison.

Aux contribuables qui n'ont pas la nationalité italienne, la facilité revient seulement en présence de toutes les conditions prévues et, en particulier, lorsque l'acheteur a la résidence dans la Commune dans laquelle on trouve l'immeuble acquis (ou elle l'établit dans 18 mois).

En présence des exigences énumérés ci –haut , la facilité « première maison » revient même si le bien est acquis par un mineur non émancipé ou d'autres personnes incapables, que sont frappées d' interdiction et d' inhabilité . Les conditions relatives aux lettres b) et c) et l'engagement à établir la résidence, dans 18 mois, de la part de l'acheteur qui ne réside pas dans la Commune où se situe l'immeuble qui s'acquiert, doivent être attestées avec déclaration expresse à insérer dans l'acte d'achat.

Lorsqu' on perd les facilités « première maison »

Le requérant ou l'acheteur déchoit des bénéfices fiscaux jous en séance d'achat de l'immeuble si :

- les déclarations rendues dans l'acte d'achat sont fausses ;
- ne transfère pas la résidence dans la commune ou est situé l'immeuble entre 18 mois de l'achat.

- vend ou donne l'habitation avant le cours de la fin de 5 ans de la date d'achat, à moins qu'il puisse racheter dans un an, un autre immeuble à destiner comme principale habitation.

Les facilités ne se perdent si entre un an de l'achat de l'achat ou de la donation, le contribuable

Achète un terrain et toujours dans le même délai, réalise un petit édifice non luxueux destiné à une maison d'habitation.

La déchéance des facilités comporte la récupération de la différence de l'impôt versé et des intérêts aussi l'application d'une sanction équivalent à 30% de l'impôt.

Comment calcule-t-on les impôts ?

Les impôts se calculent sur la valeur de l'immeuble (base imposable) déclaré sur l'acte notarié .Dans la vente entre les privés ,la valeur de l'immeuble peut correspondre à la valeur cadastrale ,et donc à une valeur inférieure à celui du marché , à condition que soit indiqué sur l'acte notarié la valeur effective du contrat de vente.

Lorsque le vendeur est une société ou un privé qui agit dans l'exercice de l'activité commerciale, la valeur à déclarer est celle du marché effectif.

Comment calcule-t-on la valeur cadastrale ?

La valeur cadastrale est déterminée en multipliant le revenu cadastral (réévalué de 5% pour les coefficients suivants :

- 110 pour la première maison

- 120 pour des petits édifices appartenants aux groupes cadastraux A ,B,C (exclues les catégories A/10 et C/1) ;

- 60 pour les petits édifices des catégories A/10 (bureaux et cabinets privés) ;

- 40,8 pour les petits édifices des catégories C/ 1 (magasins et boutiques)

Principales catégories cadastrales

Catégorie	Typologie
A/1	Habitation du type personnel

A/2	Habitation du type civil
A/3	Habitation du type commercial
A/4	Habitation du type populaire
A/5	Habitation –ultra populaire
A/6	Habitation du type rural
A/7	Habitation en petite campagne
A/8	Habitation en campagne
A/9	Châteaux et Bâtiments de haut niveau prestigieux artistique et historique.
A/10	Bureaux et cabinets privés
A/11	Habitation et logements typiques de lieux

B/1	Collèges et petits couvents, hospices, convents, séminaire, casernes, etc.
B/2	Centres de santé et hôpitaux
B/3	Prisons et maisons de correction
B/4	Bureaux publics
B/5	Ecoles, laboratoires scientifiques
B/6	Bibliothèques, musées, galerie, académie, etc.
B/7	Chapelles et oratoires non destinés à l'exercice public des cultes
B/8	Magasins souterrains pour dépôt -

C/1	Magasins et boutiques
C/2	Petits magasins et locaux de dépôt
C/3	Laboratoires pour art et métiers
C/4	Petits édifices et locaux pour exercices sportifs
C/5	Etablissements balnéaires et d'eaux curatives
C/6	Etables, écurie, hangar et garages
C/7	Hangars couverts ou non

Conseils finals pour l'achat d'une maison

Quelques considérations pratiques avant l'achat d'une maison.

Le type d'achat, chez un privé ou chez un constructeur, dépend du budget financier à notre disposition. Il faut tenir compte que les banques ne financent pas, de règle, une valeur supérieure à 70-75% de l'immeuble, et que, par conséquent, la différence(reste) de 30-35% doit être disponible au comptant.

Il y a des banques qui affectent des prêts pour un montant pareil à 100% de la valeur de l'immeuble. Mais celui qui dispose d'un revenu qui ne lui permet pas de mettre de côté des économies, il pourra difficilement se permettre de payer (sur un prêt de 200.000, 00 € pendant quinze ans) à raison des versements par tranche de 1.600, 00 €/mois.

En effet, la tranche du prêt supportable est calculée à raison de 33% du revenu, et donc un versement de 1.600, 00 € présuppose un revenu mensuel net environ de 5.000, 00 €. Il faut chercher les Institutions de Crédit (rares) qui concèdent des prêts pour une durée de 25 ou 30 ans, en tenant présent que le prêt doit être biffé à l'accomplissement des 75 ans d'âge du demandeur.

La voie plus pratique est de recourir à l'achat d'un immeuble appartenant à un constructeur ou à une coopérative. Dans ce cas, en principe, il est versé une avance et le coût non couvert du prêt sera payé par tranches suivant l'état d'avancement des travaux.

En tout cas, avant de procéder à l'achat, il s'engager avec compromis, il convient de s'adresser à une banque et demander (mieux, après une pré délibération valide pour quelque mois) et si jusqu'à quel montant le prêt sera avec exactitude affecté.

Il sera plus facile, ensuite, se mettre à la recherche de l'appartement correspondant au financement qui sera affecté.

Voyons quelles sont les typologies des **taux intérêt** plus d'appliquées sur les prêts :

Taux fixe: le taux d'intérêt reste fixe pour toute la durée du prêt.

Le mutuel à taux fixe est indiqué lorsque :

- on veut payer des versements égaux et connaître vite le montant global de la dette

- on prévoit une augmentation de l'inflation et donc des taux
- le demandeur est un travailleur employé avec un traitement moyen

Des avantages: le prêt à taux fixe offre la possibilité d'aménager avec certitude le budget familial, en éliminant le risque lié à l'accroissement des taux.

Taux variable: le taux d'intérêt varie en relation avec paramètres plus ou moins spécifiquement indiqués dans le contrat de prêt (inflation, augmentation du taux de l'argent, etc.).

Le prêt à taux variable est indiqué lorsque :

- on veut risquer sur la démarche de l'économie
- il se prévoit baisse de l'inflation
- le demandeur a un revenu moyen haut
- le prêt est d'un montant élevé.

Taux mixte:

Le taux fixé initialement peut être modifié aux échéances et aux conditions établies dans le contrat.

Le taux mixte est indiqué lorsque :

- on prévoit une évolution à la hausse dans une première période et peut-être une baisse dans les années suivantes.
- le demandeur ne veut pas prendre vite une décision définitive sur le type de taux.

Diverses banques, en vue de s'attirer plus de clientèle, elles proposent un taux d'entrée, ou bien un taux publicitaire très basement appliqué pour une période limitée.

Terminée cette période, il est appliqué le taux prévu par le contrat.

(Traduzione di Soaritony Geneviève Tombozafy)