

---

<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/financement/frais-annexes/>

---

*Accueil / Vous achetez, vous construisez / Financement / Frais annexes*

# Frais annexes

## 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, incapacité de travail) 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 également 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 (logement, terrain et construction)

## Rémunération du professionnel chargé de la transaction

Qu'il s'agisse d'une opération d'acquisition d'un logement ou d'un terrain, le professionnel, agent immobilier ou tout autre professionnel que vous avez mandaté pour effectuer la transaction, est en droit de vous demander des honoraires dès lors qu'il est intervenu en tant qu'intermédiaire ou lorsque l'avant-contrat met ces honoraires à votre charge. 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). Dès lors qu'une annonce immobilière prévoit des honoraires à la charge de l'acheteur, ceux-ci doivent être mentionnés sous forme de pourcentage TTC du prix de vente.

## 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 :

- 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 et la qualité de vendeur ;
  - la taxe de publicité foncière, variable selon le lieu de situation de l'immeuble ;
  - la contribution de sécurité immobilière (correspondant à l'ancien salaire du conservateur des hypothèques).
- 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 (état civil, copie acte authentique, etc.).
- Les frais appelés "débours" qu'il a engagés pour votre compte, le cas échéant, notamment le coût d'un état hypothécaire, d'un document d'urbanisme, d'un extrait de cadastre, du géomètre.

## Frais variables

### Achat d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement

La vente en l'état futur d'achèvement est soumise à la **TVA**.

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

À la TVA s'ajoute :

- le droit départemental ;
- les frais d'assiette et de recouvrement ;
- la contribution de sécurité immobilière ;
- la révision du prix, si le logement est à construire, et à condition qu'elle soit prévue au contrat.

## Achat d'un logement existant

Si vous achetez un logement existant, vous aurez à acquitter en plus du prix du logement, des droits d'enregistrement :

- le droit départemental d'enregistrement (modulable selon les départements) ;
- la taxe additionnelle communale ;
- les frais d'assiette et de recouvrement ;
- la contribution de sécurité immobilière.

Si vous achetez un logement dans une copropriété ne négligez pas les charges annuelles de copropriété : à compter 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 du fond de roulement.

## Acquisition d'un terrain

### TVA ET DROITS D'ENREGISTREMENT

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

- si vous êtes une personne physique et si vous achetez le terrain à un professionnel pour faire construire un immeuble à usage d'habitation, l'opération est soumise à **TVA** (cette dernière est comprise dans le prix du terrain). Vous acquittez des **droits d'enregistrement réduits** sur le prix du terrain ;
- si vous achetez le terrain à un particulier, vous acquittez des droits d'enregistrement comme en matière d'acquisition d'un logement existant.

### 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 ne figurent toutefois que dans le certificat d'urbanisme opérationnel.

La nature et le montant des participations doivent impérativement figurer sur votre permis de construire pour pouvoir vous être réclamées par la commune.

## FRAIS FACULTATIFS

Les frais facultatifs correspondent, 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.

## Construction d'une 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.

## FISCALITÉ LOCALE

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, applicable dans la plupart des communes (communes dotées d'un PLU, d'un POS et dans les communautés urbaines) ; son montant varie en fonction de la nature de votre financement, de la superficie de la maison et du secteur de la commune où se situe votre projet. Elle peut comporter, en plus, une part départementale et/ou régionale (uniquement en Ile-de-France) lorsque le département ou la région l'ont instituée. Vous la versez en une ou deux fois selon son montant ;
- depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la commune peut vous demander une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC qui a remplacé la participation pour raccordement à l'égout). Le fait générateur n'est pas la délivrance du permis de construire mais la date de raccordement au réseau collectif ;
- le versement pour sous-densité, pour les maisons construites dépassant le seuil minimal de densité dans les communes l'ayant institué ;
- une participation pour voirie et réseaux (voirie, écoulement des eaux pluviales, éclairage public, réseau d'eau potable, électricité, gaz et assainissement). Abrogée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, elle

continue à produire ses effets pour les autorisations d'urbanisme délivrées avant cette date. Cette participation n'est due qu'à compter de la construction de la maison, sauf si elle a été antérieurement acquittée par l'actuel (vous-même) ou le précédent propriétaire du terrain, et sous réserve que le terrain soit situé, selon la commune, entre 60 et 100 mètres maximum de la voie, selon la commune.

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 : **la taxe d'aménagement** s'est substituée 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 et déclarations préalables déposées après le 1<sup>er</sup> mars 2012.

## CAS PARTICULIERS

- 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 partenarial (PUP) : une participation aux dépenses des équipements publics peut vous être réclamée par la commune; en contrepartie vous ne payez pas la taxe d'aménagement.
- Si vous construisez dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) des modalités particulières peuvent s'appliquer.

## AUTRES FRAIS

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 indispensable 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 deux types de frais doivent être inclus dans le prix global mentionné dans le contrat.

- 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.

## Impôt 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) bénéficier d'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...

Si vous achetez pour louer vous pouvez dans certains cas bénéficier d'avantages fiscaux particuliers : renseignez-vous auprès de l'[ADIL](#).

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.