

Impôt locaux et vente immobilière

La vente d'un bien immobilier entraîne des conséquences fiscales notamment sur les impôts locaux.

La taxe foncière

La taxe foncière 2016 est établie d'après la situation existante au 1^{er} janvier 2016. Dès lors, même si vous vendez votre bien au cours de l'année, vous restez redevable de la taxe foncière pour l'année entière, car vous en étiez propriétaire au 1^{er} janvier.

Cependant, vous pouvez vous mettre d'accord avec votre acquéreur afin de partager cet impôt en fonction du temps d'occupation. Vous, restez redevable du 1^{er} janvier à la date de la cession, et l'acquéreur de la date de la cession au 31 décembre. La ventilation peut être faite d'après l'avis d'imposition de l'année précédente.

Cet accord devra nécessairement être inséré dans l'acte de vente dressé par le notaire.

Sachez cependant que cet accord n'est pas opposable à l'administration fiscale. Cette dernière vous réclamera, à vous, propriétaire au 1^{er} janvier, le paiement intégral de la taxe foncière.

Si l'acquéreur ne vous rembourse pas sa quote part de taxe, comme prévu dans l'acte de vente, vous avez toujours la possibilité d'intenter une action contre lui devant les tribunaux civils (en fonction du montant en litige, jusqu'à 4.000 € devant le juge de proximité, au-delà et jusqu'à 10.000 € devant le tribunal d'instance).

Lorsque la vente est antérieure au 1^{er} janvier, la taxe est due par l'acquéreur. Si vous recevez l'avis d'imposition à votre nom, vous pouvez demander le dégrèvement à votre service des impôts. L'imposition sera alors établie au nom de l'acquéreur.

La taxe d'habitation

La taxe d'habitation répond elle aussi au principe de l'annualité de l'impôt. Les contribuables disposant de locaux imposables au 1^{er} janvier de l'année, sont redevables de la taxe pour l'année entière.

La taxe d'habitation pour 2016 est établie d'après la situation existante au 1^{er} janvier 2016. Les changements intervenus en cours d'année, notamment les ventes, sont sans incidence sur le redevable de la taxe.

A la différence de la taxe foncière, aucune ventilation de la taxe d'habitation au prorata du temps d'occupation, entre le vendeur et l'acquéreur, ne peut être prévue.

Si la taxe est envoyée au contribuable qui a vendu son bien avant le 1^{er} janvier, ce dernier pourra demander un dégrèvement et la cotisation sera alors établie au nom de l'acquéreur.

Source juridique

Article 1415 du code général des impôts