

Achat d'un bien immobilier en Allemagne

1. L'agent immobilier (der Immobilienmakler)
2. Le notaire (der Notar)
3. Le contrat de vente
4. Les prix
5. Les modalités de paiement
6. L'inscription au livre foncier
7. Les garanties du bien et la loi applicable
8. Le cas particulier des ventes aux enchères
9. Les taxes
10. Le droit successoral

Annexe

Tableau comparatif France – Allemagne :

catégories d'imposition, abattements personnels et
taux d'imposition



Euro-Info-Consommateurs



Centre européen des
consommateurs France **ECC-Net**

L'achat d'un bien immobilier est, en principe, soumis à la réglementation du pays dans lequel est situé le bien. C'est pourquoi vous devez connaître les principes fondamentaux qui régissent l'achat dans ce pays. Ainsi, si vous projetez l'achat d'un logement en Allemagne, il est important de connaître les grandes différences entre les réglementations allemande et française.

Cette fiche d'information est destinée à vous informer et à faciliter toutes les démarches préalables à la conclusion du contrat de vente.

L'agent immobilier (Immobilienmakler)

Il est conseillé de s'adresser à un agent pour l'achat d'un bien immobilier en Allemagne.

Sa principale mission est de trouver un bien. Mais il peut avoir d'autres fonctions, comme :

- servir d'intermédiaire et de négociateur
- s'occuper des questions juridiques et de financement du bien

Il est fréquent que l'agent immobilier travaille simultanément pour le vendeur et pour l'acheteur (Doppelmakler) et prend ainsi une position neutre entre les deux parties. Les honoraires des agents immobiliers (Courtage) sont fixés avant la vente et peuvent varier selon les régions, de 3 à 6% du prix d'achat, plus la TVA (16%). Dans la plupart des cas, l'agent est rémunéré par les deux parties à hauteur de 3% chacune. La rémunération ne peut excéder 6%.

Le notaire (Notar)

Contrairement à ce qui se passe en France, le notaire ne peut pas exercer la fonction d'agent immobilier et a donc toujours une position impartiale et neutre ; généralement, il travaille simultanément pour le vendeur et pour l'acheteur.

Ses fonctions :

- donner toutes les informations relatives au bien qui fait l'objet de la transaction et répondre à toutes les questions juridiques ayant trait à l'achat.
- effectuer les démarches juridiques préalables à l'achat. Il conseille les parties contractantes, rédige le contrat de vente et procède à l'inscription de la vente au livre foncier.

Il doit, comme en France, procéder à l'authentification de l'acte de vente (identité du vendeur et de l'acheteur, vérification des charges grevant l'immeuble, etc...).

Pour trouver une liste de notaires francophones, vous pouvez vous adresser à la Chambre fédérale des notaires (Bundesnotarkammer, www.bnotk.de)

Les honoraires des notaires sont réglementés par la loi allemande relative aux frais procéduraux (Kostenordnung) et varient selon le prix de vente. Leur montant varie de 0,1% à 1% de la valeur de l'immeuble. Les frais d'inscription au livre foncier allemand sont à régler séparément.

Le contrat de vente

Le contrat de vente établit :

- l'obligation de transférer la propriété pour le vendeur,
- l'obligation de payer le prix pour l'acheteur,
- l'obligation de procéder à l'inscription au livre foncier,
- la description exacte du bien vendu,
- les modalités de paiement,
- les servitudes
- les modalités de remise du bien,
- les garanties.

Le contrat de vente fixe le prix, le mode de paiement, le transfert de propriété, les garanties. Contrairement à la pratique française, un avant contrat « sous seing privé » n'est pas valable en Allemagne.

Par ailleurs, il n'existe pas, en principe, de clause suspensive dans le contrat allemand liée à l'obtention du financement.

Ceci signifie que si vous n'obtenez pas le financement du bien, vous ne pourrez pas annuler l'achat, à moins de prévoir une clause expresse dans le contrat de vente.

Autre différence fondamentale avec la situation française : vous ne deviendrez propriétaire du bien qu'au jour de l'inscription de la vente au livre foncier (Grundbuchamt).

Contrairement au droit français, vous ne disposez pas d'un délai de rétractation. Néanmoins, le notaire a la faculté de vous accorder un délai de réflexion, après envoi d'un projet d'acte de vente, au plus tard deux semaines avant le jour fixé pour la vente.

Les prix

Les prix sont libres !

Toutefois, le prix indiqué sur le contrat ne représente pas le coût total de l'opération. Il faut toujours prendre en compte les frais de notaire, d'inscription, ainsi que les taxes qui s'élèvent au total à environ 5,5%. (1% pour les frais de notaire, 1% pour les frais d'inscription au livre foncier, et 3,5% pour les taxes sur les mutations)

Les modalités de paiements

Renseignez-vous auprès de votre banque sur le coût d'un virement transfrontalier supérieur à 12 500 euros.

En dessous de cette somme, les frais ne doivent dépasser ceux qui sont applicables à un virement national, à condition

de d'indiquer les codes IBAN et BIC de l'établissement bancaire destinataire des fonds.

A partir du 1^{er} janvier 2006, cette réglementation s'appliquera à tous les virements transfrontaliers inférieurs à 50 000 euros.

L'inscription au livre foncier (Grundbuch)

Inconnu en France, à l'exception de l'Alsace et de la Moselle, le livre foncier regroupe les droits à la propriété. L'inscription au livre foncier constitue l'acte de transfert de propriété. C'est à ce moment que le changement de propriétaire devient effectif. Elle se fait auprès du « Grundbuchamt » par l'intermédiaire du notaire. Le notaire recommande en général, avant même de conclure le contrat de vente et le placement de l'acompte, une inscription préalable au livre foncier (« Vormerkung »).

Les garanties du bien et la loi applicable

Vous pouvez choisir, d'un commun accord avec le vendeur, la loi nationale applicable à votre contrat. Par exemple, vous pouvez convenir de l'application de la réglementation française si le vendeur l'accepte. A défaut, la loi allemande du lieu de situation du bien sera applicable. La garantie sur les vices cachés (ou garantie légale) a une durée de 5 ans à compter de la date d'achat du bien. Comme en France, le vendeur est, en principe, responsable des défauts du bien immobilier. Les recours concernant les droits inscrits au livre foncier peuvent s'exercer pendant 30 ans.

Le cas particulier des ventes aux enchères

Les ventes aux enchères, menées par le tribunal d'instance (Amtsgericht), sont souvent l'occasion d'acheter un bien en dessous de sa valeur réelle. La date des ventes est publiée huit semaines auparavant dans les journaux locaux. Une expertise de la valeur commerciale, un extrait du livre foncier ainsi qu'une description de l'objet sont fournis par le tribunal. Nous vous conseillons de visiter le bien, de le faire expertiser, et de vous informer sur tous les détails au préalable, car il n'y a pas de garantie légale pour les vices cachés. Vous n'avez aucun recours !

Les taxes

Grunderwerbsteuer (taxes sur les mutations) :
3,5 % du prix de vente.

Grundsteuer (correspond à l'impôt foncier) :
varie de 2,6 à 3,5 % de la valeur fiscale du bien (inférieure à la valeur du marché).
Comme en France, elle est exigible tous les trimestres.

Le droit successoral

Attention, la réglementation applicable est d'abord celle du pays de situation du bien et dépendra de l'existence d'un testament, et, le cas échéant, du régime matrimonial. Il est nécessaire de consulter un notaire pour toutes ces questions.

Comme il n'existe pas de convention fiscale franco-allemande en matière de droit successoral, l'imposition risque d'être très lourde, car vous serez amené à payer l'impôt dans chaque Etat.

Cependant l'impôt payé dans un Etat sera imputé sur l'impôt dû dans l'autre Etat, mais l'héritier devra toujours payer l'impôt qui lui est le plus défavorable ; ce sera toujours l'impôt français qui est le plus élevé.

Exemples

Cas A : Héritier avec domicile en Allemagne, immeuble du défunt en France

Si l'héritier habite en Allemagne et l'immeuble en question se trouve en France, l'héritier sera imposé dans l'Etat où se situe l'immeuble, à savoir en France. Le calcul de l'impôt sera basé sur la totalité de la valeur actuelle de l'immeuble. L'impôt sera dû aux autorités fiscales françaises après déduction de l'abattement français.

Ensuite, l'imposition aura lieu dans le pays où l'héritier a son domicile, c'est-à-dire en Allemagne. Ce n'est pas la totalité de la valeur actuelle qui servira de base au calcul de l'impôt, mais seulement deux tiers de cette valeur. Ensuite sera déduit l'abattement allemand. L'impôt payé auparavant en France sera déduit de l'impôt dû en Allemagne, ainsi l'héritier ne payera que l'impôt le plus élevé.

Cas B : Héritier avec domicile en France, immeuble du défunt en Allemagne

Dans ce cas, l'imposition aura lieu d'abord dans l'Etat où se situe l'immeuble, donc en Allemagne. La valeur de l'immeuble sera estimée aux deux tiers de la valeur actuelle, ensuite l'abattement sera déduit. Puis l'imposition sera effectuée dans le pays où est domicilié l'héritier, à savoir en France. La totalité de la valeur actuelle de l'immeuble sera prise comme base de calcul, puis l'abattement français déduit. Comme dans l'exemple A, l'impôt payé en Allemagne sera imputé sur l'impôt dû en France.

Il en résulte que dans tous les cas transfrontaliers de succession s'applique le régime le plus défavorable à l'héritier.

L'association Euro-Info-Consommateurs organise des permanences juridiques gratuites consacrées à l'immobilier chaque deuxième mardi du mois

Des notaires et experts-comptables bilingues répondent à toutes vos questions et vous conseillent personnellement.

Un service précieux et gratuit qui a lieu dans les locaux de Euro-Info-Consommateurs à Kehl (Allemagne).

Pour plus d'informations, reportez-vous à notre site Internet

<http://www.euroinfo-kehl.com/>, rubrique « permanences juridiques »

Pour bénéficier de ces consultations juridiques gratuites, il suffit de prendre rendez-vous.

Contact :

Euro-Info-Consommateurs

(Membre du Pôle de compétence pour les questions transfrontalières et européennes)

Rehlfusplatz 11

77694 Kehl (Allemagne)

Tel : (+49) 7851/991 48 0

Fax : (+49) 7851/991 48 11

info@euroinfo-kehl.com

Impôts sur les successions en Allemagne : catégories d'imposition, abattements personnels et taux d'imposition

§ 15 ErbStG (loi fiscale allemande relative aux successions)		§ 16 ErbStG:	§ 19 ErbStG:						
Catégories d'imposition		Abattements personnels	Taux d'imposition Le taux d'imposition est calculé sur la totalité de l'acquisition imposable après déduction des abattements.						
			Montant jusqu'à :						
Catégorie I			52.000 €	256.000 €	512.000 €	5.113.000 €	12.783.000 €	25.565.000 €	au-delà
1.	époux	307.000 €	7%	11%	15%	19%	23%	27%	30%
2.	enfants, beaux-fils et belles-filles	205.000 €							
3a.	descendants des enfants vivants	51.200 €							
3b.	descendants des enfants décédés	205.000 €							
4.	parents et ascendants en cas d'acquisition à titre successoral	51.200 €							
Catégorie II			12%	17%	22%	27%	32%	37%	40%
1.	parents et ascendants (sauf catégorie I)	10.300 €							
2.	frères et sœurs	10.300 €							
3.	descendants de premier degré de II.2.	10.300 €							
4.	beaux-parents	10.300 €							
5.	gendres et belles-filles	10.300 €							
6.	beaux-parents	10.300 €							
7.	époux divorcés	10.300 €							
Catégorie III			17%	23%	29%	35%	41%	47%	50%
	tous les autres héritiers et légataires (ami(e)s, voisin(e)s, entreprises, associations, concubin(e)s etc.)	5.200 €							

Attention :

Les abattements personnels sont accordés lors de chaque succession.

Deux parents peuvent transmettre 410.000 € par succession, sans que les enfants ne soient soumis à l'impôt sur les successions.

Tableau comparatif Allemagne - France :

catégories d'imposition, abattements personnels et taux d'imposition

Catégorie	époux		enfants		parents		frères et sœurs		autres	
	Allemagne	France	Allemagne	France	Allemagne	France	Allemagne	France	Allemagne	France
montant de l'abattement	307.000	76.000 €	205.000	50.000 €	51.200	50.000 €	10.300	1.500 €	5.200	1.500 €
taux d'imposition jusqu'à										
7.600 €	7%	5%	7%	5%	7%	5%	12%	35%	17%	60%
11.400 €	7%	10%	7%	10%	7%	10%	12%	35%	17%	60%
15.000 €	7%	10%	7%	15%	7%	15%	12%	35%	17%	60%
23.000 €	7%	15%	7%	20%	7%	20%	12%	35%	17%	60%
30.000 €	7%	15%	7%	20%	7%	20%	12%	40%	17%	60%
52.000 €	7%	20%	7%	20%	7%	20%	12%	40%	17%	60%
256.000 €	11%	20%	11%	20%	11%	20%	12%	40%	23%	60%
512.000 €	15%	20%	15%	20%	15%	20%	22%	40%	29%	60%
520.000 €	19%	20%	19%	20%	19%	20%	27%	40%	35%	60%
850.000 €	19%	30%	19%	20%	19%	20%	27%	40%	35%	60%
1.700.000 €	19%	35%	19%	35%	19%	35%	27%	40%	35%	60%
5.113.000 €	19%	40%	19%	40%	19%	40%	27%	40%	35%	60%
12.783.000 €	23%	40%	23%	40%	23%	40%	32%	40%	41%	60%
25.565.000 €	27%	40%	27%	40%	27%	40%	37%	40%	47%	60%
au-delà	30%	40%	30%	40%	30%	40%	40%	40%	50%	60%