

Votre guide complet pour acheter **une propriété sur plan en France** (VEFA)



Pourquoi acheter sur plan ? Le processus d'achat et les contrats. Toutes les garanties.
Les avantages fiscaux. Pourquoi faire appel à nous ?

**Pourquoi
acheter
sur plan ?**

L'achat sur plan présente de nombreux avantages. Depuis les économies que vous pouvez réaliser jusqu'au simple plaisir de franchir la porte de votre nouvelle maison et d'y ajouter votre touche personnelle. Il y a cinq éléments importants à savoir :



1. Les nouvelles constructions sont généralement situées dans **les meilleurs emplacements**, grâce au pouvoir d'achat des promoteurs et à leur connaissance des lieux. Les emplacements de premier choix offrent la meilleure rentabilité et sont plus faciles à vendre. Lorsque des terrains sont mis en vente, les promoteurs connaissent souvent les meilleures opportunités dans les sites clés (stations de ski, stations de métro, propriétés avec vue sur la mer...) et leurs experts en planification peuvent influencer l'obtention des autorisations.

2. Il existe de nombreuses **incitations financières** qui vous permettent d'obtenir à la fois un excellent rapport qualité-prix et un beau bien, que ce soit la réduction des frais de notaire ou encore la possibilité de récupérer 20 % de TVA. Les nouvelles constructions constituent généralement un excellent investissement à long terme.

3. **Les acheteurs sont protégés** dès le départ ; les lois françaises strictes font de ce marché l'un des plus sûrs et des plus transparents au monde.

4. Vous avez la possibilité d'ajouter **vos touches personnelles à la propriété**. Cela varie d'un projet à l'autre, mais vous pouvez souvent choisir la décoration, l'agencement de la cuisine /salle de bains et parfois même l'ameublement. Lorsque vous obtenez les clés et ouvrez la porte d'entrée, c'est comme si vous pénétriez dans votre propre maison témoin personnalisée.

5. Enfin, les nouvelles constructions ont tendance à être **extrêmement efficaces sur le plan énergétique**. Vous les achetez en sachant que non seulement vous participez à la sauvegarde de la planète, mais aussi que les charges annuelles seront très raisonnables et bien inférieures à celles d'une propriété plus ancienne.

Le choix de constructions neuves qui s'offre à vous est infini : de l'achat d'une propriété individuelle, en passant par des petits quartiers familiaux d'une demi-douzaine de propriétés, jusqu'aux ensembles proposés par les plus grandes entreprises du pays. Leggett Immobilier International connaît tous les types et tous les styles de propriétés et dispose d'experts dans les principales régions, y compris les meilleures stations alpines, la Côte d'Azur et bien sûr Paris.

Nos experts locaux seront en mesure de vous guider tout au long du processus et nous avons d'excellentes relations avec des notaires, des comptables, des avocats, des conseillers fiscaux et des équipes de gestion immobilière. Vous aurez également la certitude d'acheter votre propriété au meilleur prix possible.



Emma Horsfall est l'un de nos agents les plus performants. Elle a aidé des clients du monde entier à acheter des propriétés neuves dans les Alpes. Elle déclare :

Quand vous achetez sur plan, vous pouvez créer une propriété qui répond parfaitement à vos besoins, sans avoir à vous soucier de la rénovation. J'accompagne mes clients avec plaisir dans l'achat et la conception de leur maison de rêve.

Le processus d'achat et les contrats

Le conseil de Dominique Petit :

Conseiller en immobilier indépendant



Il est toujours utile d'avoir son dossier de financement déjà en ordre, avant de signer le contrat préliminaire. Si un prêt hypothécaire est nécessaire, assurez-vous d'obtenir les meilleures conditions hypothécaires possibles auprès de votre banque et utilisez toujours une société de change si l'argent provient de l'étranger.

Vous rencontrerez souvent l'acronyme « VEFA », qui signifie Vente en l'État Futur d'Achèvement. Le processus d'achat est légèrement différent de celui de l'achat d'un bien existant et les contrats que vous signez offrent une grande protection à l'acheteur. Il s'agit d'un marché hautement réglementé en France. Au cours des 12 derniers mois, la construction d'environ 380 000 nouveaux logements a été autorisée, bien que l'obtention des permis de construire soit devenue plus exigeante dans les lieux les plus populaires.

La première étape consiste à identifier la zone dans laquelle vous souhaitez acheter, ainsi qu'à décider de votre budget. Parlez-en à votre agent local chez Leggett Immobilier International, qui indiquera les propriétés correspondantes et vous expliquera les avantages et les inconvénients de chacune.

Il y a généralement peu - ou pas - de place pour négocier le prix, car le promoteur travaille avec des marges strictes. Une fois que vous aurez choisi une propriété adéquate, il vous sera demandé de signer un contrat préliminaire. Celui-ci varie d'une propriété à une autre, mais en général il y a :

Le **contrat de réservation** qui fixe le prix d'achat, le calendrier de la construction, les spécificités du bien et les étapes de paiement à effectuer. Notez qu'il est illégal de demander des paiements avant la signature du **contrat de réservation**.

Après signature, il vous sera demandé de verser une caution pour le bien, appelée **dépôt de garantie**. Comme à toutes les étapes d'un achat immobilier en VEFA, l'acheteur est très bien protégé. À ce stade, le maximum qui peut être demandé est de 5 % (si l'acte définitif, connu sous le nom d'acte de vente VEFA, est signé dans les 12 mois suivant la signature du **contrat de réservation**) ou de 2 % (si l'acte de vente VEFA n'est pas signé dans les 12 mois suivant la signature du **contrat de réservation**). Si le bien n'est pas achevé dans les deux ans, aucune garantie ne peut être demandée. Tous les acomptes doivent être versés sur un compte client et ne peuvent être retirés par le promoteur avant la conclusion de la vente. Presque toutes les caractéristiques de la propriété sont détaillées dans ce contrat, il est donc important de le lire attentivement.

Après la signature du **contrat de réservation**, vous disposez d'une période de réflexion de 10 jours, au cours de laquelle vous pouvez vous retirer du contrat (aucune explication n'est nécessaire). Si un acompte a été versé à ce moment-là, vous pouvez être remboursé intégralement.

Dans le **contrat de réservation**, vous trouverez une date à laquelle le contrat final VEFA doit être signé. Si cette date est dépassée et que les conditions de la vente n'ont pas été remplies, vous avez droit au remboursement intégral de votre acompte.





Le contrat final d'une VEFA s'appelle la vente en l'état futur d'achèvement et il est signé une fois que les conditions suspensives ont été levées, telles que l'obtention du financement ou la finalisation du permis de construire. Là encore, le contrat VEFA varie légèrement d'un projet à l'autre. Il s'agit d'un document détaillé, qui comprendra le cahier des charges complet de la construction et des équipements collectifs (**la notice descriptive**). Vous disposerez de tout le temps nécessaire pour examiner le contrat avant de le signer et vous aurez l'occasion d'en examiner le libellé avec un notaire et votre agent.

Dès la signature du contrat VEFA, les travaux de construction débuteront et vous recevrez par la suite des rapports sur l'état d'avancement des travaux ainsi que les demandes de paiements échelonnés tout au long de la construction, qui sont réglementés. Pendant la construction, vous travaillerez avec le promoteur afin de faire vos choix en matière de matériaux, de décoration et d'aménagement. Certains promoteurs peuvent le faire avant la signature du contrat VEFA, mais cela peut varier selon les projets.



Vous aurez peut-être l'occasion de visiter le chantier et votre logement tout au long de la construction pour en constater l'avancement. Lorsque la construction de la propriété est terminée, vous pouvez utiliser le descriptif détaillé du contrat pour vérifier que la construction est conforme aux promesses et vous satisfait. Vous aurez alors l'occasion d'examiner la propriété en détail et de dresser une « liste de problèmes » avec le promoteur, qui dispose alors d'un mois pour résoudre tous les points de la liste.



Il est peu probable que le contrat indique une date de livraison précise et celle-ci est souvent décrite comme étant dans une période de trois mois. Si une date précise est mentionnée, il peut y avoir une clause stipulant que cette date peut être dépassée sans pénalité. En ce qui concerne les pénalités de retard, certains contrats les prévoient, d'autres non. Si votre contrat les inclut, il est probable que le promoteur ait prévu une période de dépassement pour se protéger. En fin de compte, il est dans l'intérêt de tous que la construction soit achevée à temps.

Autre bonne nouvelle : les frais de notaire et les frais juridiques sont réduits pour un achat en VEFA et n'ajouteront que 3 % maximum au prix total (contre 7-8 % pour les ventes traditionnelles).

Comme il s'agit d'une nouvelle propriété, le prix comprendra une TVA de 20 % et c'est là qu'une autre économie peut être réalisée. Cette somme peut être remboursée si vous acceptez de louer le bien et il est toujours possible d'utiliser le bien à certaines périodes de l'année en fonction de vos besoins. Le bien ne doit pas être votre résidence principale, il doit être meublé, les loyers doivent être à court terme et il faut proposer des services de type hôtelier. Il s'agit d'encourager les propriétés à être utilisées fréquemment et à ne pas rester vides pendant de longues périodes, dans les zones touristiques. Vous devez accepter de louer la propriété pendant 20 ans et si vous cessez de la louer après 5 ans, vous devrez rendre une partie du remboursement que vous avez reçu.

Bien entendu, vous pouvez vendre le bien quand vous le souhaitez. Si le nouveau propriétaire souhaite continuer à louer le bien, vous n'aurez pas besoin de rembourser la TVA. Toutefois, s'il ne veut pas le faire, vous devrez rembourser un pourcentage du remboursement que vous avez reçu.



Le conseil d'Andrew Morgan :

Conseiller en immobilier indépendant



Faites appel à une agence professionnelle de gestion et de location – vous serez ainsi plus serein, l'agence maximisera vos revenus et préparera tous les documents à remettre aux impôts pour demander le remboursement de la TVA.

**Toutes
les garanties**

Votre contrat VEFA stipulera que le promoteur doit fournir certaines cautions ou garanties financières. Grâce à la garantie de remboursement, vous serez intégralement remboursé si le promoteur ne respecte pas le contrat, par exemple si le bâtiment se voit refuser le permis de construire.

La deuxième garantie est la garantie d'achèvement, qui couvre des problèmes tels que la faillite ou l'arrêt des travaux à mi-parcours.

En outre, vous recevrez des garanties sur les travaux de construction proprement dits. En vertu de la loi VEFA, le promoteur doit remédier à tous les problèmes d'entretien qui surviennent au cours de la première année. En outre, il doit vous offrir la responsabilité décennale, c'est-à-dire une garantie de dix ans qui couvre tous les travaux de construction importants pendant dix ans. Le promoteur a souscrit une assurance qui couvre cette garantie.

La responsabilité décennale fonctionne sur la base d'une structure. La première année garantit la livraison du projet que vous avez spécifié. Vous pourrez aussi entendre parler de garantie de parfait achèvement, qui est explicite. Jusqu'à la fin de la deuxième année, la garantie de bon fonctionnement couvre les installations, l'électricité, le chauffage, la plomberie, etc.

Vous pouvez souscrire une assurance qu'on appelle l'assurance dommages-ouvrage. Si un dysfonctionnement relevant de la garantie décennale est signalé, l'assurance dommages-ouvrage permet de rembourser ou de lancer des travaux de réparation sans attendre une décision de justice concernant la responsabilité du constructeur.

Vous pouvez en savoir plus concernant le processus d'achat et les garanties de la VEFA sur le site des Notaires de France, www.notaires.fr.



Le conseil de Sandrine Strickland :

Conseillère en immobilier indépendante



Vous avez le droit de choisir votre propre notaire pour superviser la transaction, ce qui est fortement recommandé. Votre agent local devrait pouvoir vous mettre en contact avec un cabinet spécialisé dans les propriétés en VEFA.

Les avantages fiscaux

Le dispositif PINEL

Qu'est-ce que c'est ?

Ce dispositif permet aux investisseurs particuliers de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu en contrepartie d'un investissement immobilier respectant différentes conditions. Celles-ci sont de plus en plus contraignantes, en voici les principales :

- Le logement doit être situé dans un bâtiment d'habitat collectif ;
- Le logement doit respecter un certain niveau de performance énergétique ;
- Le logement doit être loué nu, le loyer est plafonné et les locataires sont soumis à des conditions de ressources modestes ;
- L'investisseur doit s'engager sur une durée initiale de location de 6 ou 9 ans.



Quels sont les avantages ?

Ce dispositif vous permet d'obtenir un crédit d'impôt sur le revenu calculé sur le prix d'achat du bien immobilier dans la limite de 300 000 euros et de 5 500 euros par m².

Les taux de réduction d'impôt sont les suivants :

- > 6 ans : 10,5 % en 2023, 9 % en 2024
- > 9 ans : 15 % en 2023, 12 % en 2024
- > 12 ans : 17,5 % en 2023, 14 % en 2024

Exemple :

Si vous achetez un bien à 100 000 euros avec un dispositif Pinel et vous vous engagez à le louer pendant 9 ans, votre réduction d'impôt globale sera de 15 000 euros, que vous pourrez déduire de votre impôt sur le revenu chaque année pendant 9 ans.

Le BIC para-hôtelier

Qu'est-ce que c'est ?

Ce dispositif, à ne pas confondre avec la location meublée non professionnelle (LMNP), permet aux investisseurs de récupérer la TVA (au taux de 20 %) lors de l'achat de leur bien avec un engagement de location par la suite. Les conditions nécessaires sont les suivantes :

- Engagement de location ;
- Fourniture de services para-hôtelières par l'investisseur ou un intermédiaire ;
- Collecte de la TVA sur les loyers.



Quels sont les avantages ?

Ce dispositif **vous permet d'économiser 20 % du prix d'achat** lors de l'acquisition du bien puis de bénéficier de loyers garantis (ou non) lors de la conclusion d'un bail commercial avec un intermédiaire gestionnaire. Vous bénéficiez de l'avantage fiscal que constitue l'amortissement de votre bien, ce qui vous permet de ne pas payer d'impôt sur le revenu dans la plupart des cas.

Exemple :

Si vous achetez un bien à 120 000 euros TTC, vous pourrez bénéficier d'un remboursement de TVA de 20 000 euros dès l'achat finalisé, puis d'un amortissement fiscal de 2 666 euros par an afin de réduire votre bénéfice imposable.

Le dispositif MALRAUX

Qu'est-ce que c'est ?

Ce dispositif s'adresse aux investisseurs disposant de moyens financiers importants et faisant partie des contribuables importants. Son but est la rénovation du patrimoine immobilier historique français, en permettant aux investisseurs de déduire de leur impôt sur le revenu une partie des dépenses de restauration.

Les conditions sont également contraignantes, en lien avec l'avantage fiscal proposé :

- La restauration doit concerner l'ensemble de l'immeuble ;
- Le préfet doit donner son accord et les travaux sont suivis par un architecte des bâtiments de France ;
- Les logements restaurés doivent être loués pour une durée minimum de 9 ans dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux ;
- Les locataires doivent en faire leur résidence principale.



Quels sont les avantages ?

Ce dispositif vous permet d'obtenir une **réduction d'impôt de 22 ou 30 %** calculée sur le montant des travaux de restauration engagés, selon la zone dans laquelle le bien se trouve.

Cet avantage peut être lissé sur 4 ans et est limité à 400 000 euros tous les 4 ans.

Exemple :

Si vous achetez un bien en loi Malraux et dépensez 200 000 euros pour le restaurer, vous obtiendrez un crédit d'impôt de 44 000 ou 60 000 euros selon la zone, à étaler sur 1 à 4 ans.

**Pourquoi
faire appel
à nous ?**

Leggett Immobilier International est la première agence immobilière internationale en France. L'année dernière, nous avons aidé des acheteurs de près de 50 pays différents à trouver la maison de leurs rêves en France.



Nous avons une équipe VEFA dédiée, avec des experts locaux sur tous les principaux marchés de résidences secondaires - y compris dans les Alpes françaises, en PACA et à Paris. Nous disposons également d'une « équipe des contrats » interne, qui peut superviser les ventes et qui comprend un notaire qualifié.



Bradley Turner
Conseiller en immobilier indépendant
sur Bordeaux



Helena Hermanns
Conseillère en immobilier indépendante
sur Paris / IDF



Vahe Pekmez
Conseiller en immobilier indépendant
sur la Côte d'Azur

Nos agents locaux ont une connaissance du terrain inégalée et disposent d'un vaste réseau de contacts. Nous pouvons vous aider à trouver des avocats, des comptables, des gestionnaires de patrimoine et des conseillers fiscaux spécialisés dans les transactions en VEFA.

En outre, nous pouvons vous mettre en contact avec des courtiers spécialisés en prêts hypothécaires, des sociétés de change, ainsi qu'avec des sociétés de gestion et de location.

Et vous pouvez en être sûr : passer par notre intermédiaire ne vous coûtera pas plus cher que de s'adresser directement à un promoteur.

Pour de plus amples informations, veuillez contacter :



05 53 56 62 54

neuf@leggett.fr

www.leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

Siège Social : 42 route de Ribérac, 24340 La Rochebeaucourt-et-Argentine