

La liste du mobilier

Lors de la vente d'un bien immobilier, il est fréquent que certaines pièces de mobilier soient incluses dans la transaction. Cependant, la vente du mobilier doit respecter certaines règles fiscales et réglementaires.

I) La Distinction entre Immobilier et Mobilier

Dans une vente immobilière, il est essentiel de distinguer ce qui relève du bien immobilier (le terrain et le bâti) et ce qui constitue du mobilier. Les éléments fixes, comme les portes, fenêtres, installations électriques intégrées ou les cuisines aménagées, sont considérés comme des éléments immobiliers. En revanche, le mobilier est constitué de biens mobiles, tels que les meubles, les électroménagers, ou les objets décoratifs.

A) L'Inclusion du Mobilier dans la Vente

Lorsque le mobilier est inclus dans la vente, il doit être spécifiquement listé et évalué. Cela permet de distinguer le prix de l'immobilier du prix du mobilier. Le vendeur et l'acheteur peuvent convenir d'un montant pour le mobilier, mais il doit être justifié par une liste détaillée. Cette liste peut inclure des meubles, des équipements électroménagers, ou des objets de valeur, comme des lustres ou des rideaux.

B) Les Limites Fiscales et les Risques

Le fisc impose certaines limites concernant la répartition entre le prix de l'immobilier et celui du mobilier. La distinction est importante car la TVA, les droits de mutation et d'autres taxes sont appliquées différemment selon qu'il s'agit d'une vente immobilière ou d'une vente de mobilier.

- **TVA** : En règle générale, la vente d'un bien immobilier est soumise à des droits de mutation, tandis que la vente de mobilier peut être soumise à la TVA, si le bien est neuf ou si le vendeur est assujéti à la TVA.
- **Les Droit de Mutation** : La répartition entre immobilier et mobilier doit être justifiée, car une sous-estimation du prix de l'immobilier au profit du mobilier peut entraîner un redressement fiscal. En effet, si l'administration fiscale considère que le prix de l'immobilier a été sous-évalué pour réduire les droits de mutation, elle pourra corriger cette répartition et appliquer des pénalités.
- **La Valeur Réaliste** : Le mobilier doit être évalué de manière réaliste, sans chercher à artificiellement augmenter sa valeur pour réduire le prix de l'immobilier. Les autorités fiscales peuvent demander une expertise en cas de doute.
- Article 735 du code général des impôts

Lorsque qu'un acte de transfert de propriété ou d'usufruit concerne à la fois des biens meubles et immeubles, le droit d'enregistrement est calculé sur l'intégralité du prix au taux applicable aux immeubles, sauf si un prix distinct est prévu pour les biens mobiliers, et si ceux-ci sont spécifiquement désignés et évalués individuellement dans l'acte. Ces règles ne s'appliquent qu'aux actes de transfert de propriété ou d'usufruit impliquant des biens meubles et immeubles.

C) Les Réglementations Applicables

L'article 1713 du Code civil stipule que la vente d'un bien immobilier inclut les accessoires qui y sont attachés. En revanche, le mobilier, qui est un bien meuble, fait l'objet d'une négociation distincte et doit être listé avec précision dans le contrat de vente. Les parties doivent respecter les réglementations fiscales, notamment en ce qui concerne la répartition du prix, et s'assurer que l'évaluation du mobilier est conforme à la réalité du marché.

II) Qualification du mobilier

Dans le cadre d'une vente immobilière, le mobilier désigne l'ensemble des biens qui ne sont pas fixés de manière permanente à l'immeuble et qui peuvent être déplacés. Ce sont des éléments tels que les meubles, les équipements électroménagers, les objets décoratifs, les rideaux, les luminaires, ou encore les tapis. En revanche, les éléments qui sont considérés comme faisant partie intégrante de l'immeuble, comme les équipements encastrés (cuisine équipée, salles de bains, etc.), ne sont pas classés comme du mobilier, mais comme des biens immobiliers.

Le fisc impose également une réglementation concernant la qualification de certains biens. Par exemple, les éléments qui sont installés de manière fixe et ne peuvent être enlevés sans détériorer l'immeuble sont généralement considérés comme faisant partie de l'immobilier, même s'ils sont transportables dans d'autres circonstances. De plus, lors d'une vente immobilière, il est important de préciser dans l'acte de vente quels éléments sont considérés comme du mobilier, afin d'éviter toute confusion et de garantir une taxation correcte.

III) Exclusion :

L'application d'un tarif fiscal particulier ne s'entend que pour une vente immobilière sont exclus les actes suivants :

- Les baux
- Les donations
- Les échanges
- Partages visés à l'article 748 du CGI de biens dépendant d'une succession ou d'une communauté ou indivision (au sens de l'article 1542 du code civil).

Le droit d'enregistrement au tarif immobilier n'est applicable aux meubles que si la vente des meubles et des immeubles est consentie à la même personne. Il ne pourrait être exigé, lorsque, par un même acte, les meubles sont vendus à une personne et les immeubles à une autre



IV) Conditions de validité de la liste et ses conséquences

La loi impose une évaluation précise et distincte des biens mobiliers lorsque ceux-ci sont inclus dans un acte de vente immobilière. Pour que cette évaluation soit valide et recevable, il faut :

- **Un prix distinct pour les biens mobiliers** : Si des meubles sont inclus dans la vente immobilière, un prix spécifique doit leur être attribué, distinct de celui des biens immobiliers. Ce prix doit être clairement indiqué dans l'acte de vente, et une mention séparée doit être faite pour chaque bien mobilier.
- **L'évaluation des biens mobiliers** : Les biens mobiliers doivent être désignés, identifiés et estimés de manière détaillée. L'évaluation peut être réalisée par un expert ou par les parties elles-mêmes, mais elle doit être juste et basée sur des critères objectifs. Une simple mention du nombre d'objets ne suffit pas. Il est impératif que chaque bien mobilier soit décrit précisément, afin d'éviter toute ambiguïté et toute contestation future.
- **La description article par article** : Pour que la liste des biens mobiliers soit recevable, chaque objet doit être énuméré un par un dans l'acte, avec une description claire et complète. Par exemple, pour un meuble, il serait nécessaire de spécifier son type, son état, sa valeur approximative, et toute autre caractéristique pertinente (dimensions, matériaux, marques, etc.).

a) Le rôle du notaire

Le notaire joue un rôle essentiel dans la validité de l'acte authentique. Il doit veiller à la bonne rédaction de l'acte, en s'assurant que la vente des biens mobiliers soit conforme à la réglementation en vigueur. Le notaire doit notamment s'assurer que :

- Les biens mobiliers sont correctement identifiés et estimés.
- Un prix distinct est attribué aux biens mobiliers et est conforme à la réalité du marché.
- La liste des objets mobiliers est rédigée de manière claire et détaillée dans l'acte.
- L'acte respecte toutes les formalités nécessaires pour être valide et opposable aux tiers.

b) Le respect des conditions fiscales

Le transfert de propriété de biens mobiliers dans le cadre d'une vente immobilière peut avoir des implications fiscales, notamment en matière de droits d'enregistrement. En effet, selon l'article 734 du Code général des impôts (CGI), si un acte de vente comprend des biens meubles et immeubles, les droits d'enregistrement sont calculés sur le prix global de l'acte, selon un taux qui s'applique aux immeubles, sauf si le prix des objets mobiliers est spécifiquement détaillé et évalué.

Les biens mobiliers doivent être correctement identifiés pour ne pas être intégrés à l'évaluation des droits d'enregistrement immobiliers. Par ailleurs, si un prix distinct est mentionné pour le mobilier, il sera soumis aux droits d'enregistrement applicable aux biens meubles, qui diffèrent des droits relatifs aux biens immobiliers.

c) Conditions de validité de la liste de mobilier

Pour qu'une liste de mobilier soit valide et recevable dans le cadre d'une vente immobilière, elle doit répondre aux critères suivants :

- **Clarté et exhaustivité** : La liste doit être suffisamment précise et exhaustive pour éviter toute contestation concernant les objets concernés. Si certains meubles sont omis ou mal identifiés, l'acte peut être contesté par l'une des parties.
- **Identification et évaluation adéquates** : Chaque bien mobilier doit être identifié de manière claire et détaillée, et son évaluation doit refléter la réalité du marché. L'évaluation erronée ou incomplète peut remettre en cause la validité de l'acte.
- **Respect des formalités d'enregistrement** : Le notaire doit s'assurer que l'acte respecte les conditions d'enregistrement, avec une mention distincte du mobilier et de l'immobilier, et qu'il est enregistré conformément aux règles fiscales en vigueur.

d) Conséquences d'une liste non conforme

Si la liste des biens mobiliers n'est pas conforme aux exigences légales, plusieurs conséquences peuvent en découler :

- **Invalidité partielle ou totale de la vente** : L'absence de description précise ou une évaluation incorrecte des biens mobiliers peut entraîner l'annulation de la cession des meubles dans le cadre de la vente immobilière.
- **Litiges entre les parties** : Une liste de mobilier mal rédigée ou insuffisamment détaillée peut conduire à des désaccords entre le vendeur et l'acheteur concernant la présence ou la valeur des biens, ce qui pourrait mener à une action en justice pour résolution du litige.
- **Problèmes fiscaux** : Si les biens mobiliers ne sont pas correctement évalués, cela peut avoir un impact sur le calcul des droits d'enregistrement et entraîner des pénalités fiscales.

