NOUVEL HAY MAGAZINE
SANS FRONTIÈRES

L’échange de biens immobiliers

L'échange de biens immobiliers est un type de transaction méconnu, mais une pratique tout à fait réalisable. Cette vente fait l’objet d’un contrat spécifique et très avantageux pour les co-contractants qui se partagent les frais liés à la vente.

de même valeur

Si on échange un bien immobilier avec un acheteur dont le bien est de même valeur, la transaction est simple. Il payer 5% de frais de mutation, mais cette taxe n'est due que sur la valeur de l’un des deux biens seulement : chacun des acquéreurs n’en paiera que la moitié.

Enfin, on payera les frais de notaires & les frais de formalités et les frais divers ,tous divisés par deux.

Par exemple : si deux parties échangent leurs biens qui valent tous deux 100 000 euros, les frais de mutation de 5% s’élèveront à 5 000 euros, mais chacun des deux co-contractants sera redevable de 5 000 euros de frais.

échange de biens immobiliers de valeurs différentes

Si l’un des deux biens a une valeur supérieure à l’autre, celui qui acquiert le bien le plus cher versera une somme appelée la soulte, qui compensera cette différence de valeur. Les frais et les taxes sont:

- Les frais de mutation seront appliqués sur le bien dont la valeur est la plus faible et seront divisés en deux et répartis équitablement entre les deux parties.
- La soulte est imposée de 5,09% et seul le débiteur sera redevable de cette taxe.
- Le débiteur devra également s’acquitter de la taxe de publicité foncière (TPF).

- Les frais de notaire seront divisés par deux.

Par exemple : Si deux parties s’entendent pour échanger leurs biens dont l’un vaut 150 000 euros et l’autre 200 000 euros, celle qui acquiert le bien le plus onéreux devra payer une soulte de 50 000 euros en compensation.

Les frais de mutation de 5% seront calculés sur le bien le moins onéreux, soit 7 500 de frais de mutation euros que les deux parties se partageront : elles paieront donc chacune 3 750 euros.

Le débiteur devra également payer les frais de mutation classiques de 5,09% sur la valeur de la soulte de 50 000 euros, soit 2 545 euros de frais de mutation classiques.