



GUIDE · VENDRE

Vendre dans le canton de Vaud : *frais et impôts*

Qui paie quoi le jour de l'acte, ce que coûte l'impôt sur le gain immobilier, et ce que notre forfait ne comprend pas. Les règles générales, sans conseil fiscal personnalisé.

2,2 %

droit de mutation cantonal, en principe à l'acheteur

30 % à 7 %

taux de l'impôt sur le gain, selon la durée de possession

~1 %

du prix : notaire et registre foncier, en principe à l'acheteur



01 EN BREF

Qui paie quoi

Dans le canton de Vaud, les frais de transfert de propriété reviennent en principe à l'acheteur. Le vendeur, lui, doit l'impôt sur le gain immobilier, le certificat énergétique CECB et la rémunération de son courtier.

	À LA CHARGE DE	MONTANT OU TAUX
Droit de mutation cantonal	L'acheteur, en principe	2,2 % du prix
Part communale du droit de mutation	L'acheteur, en principe	Jusqu'à la moitié du taux cantonal, soit 1,1 % au plus
Notaire, registre foncier, cédules	L'acheteur, en principe	De l'ordre de 1 % du prix, davantage si l'hypothèque est forte
Impôt sur le gain immobilier	Le vendeur	De 30 % du gain la première année à 7 % après vingt-quatre ans
Certificat énergétique CECB	Le vendeur	Exigé à la vente ; commandé dès le mandat s'il manque
Notre forfait	Le vendeur	8'900.- ou 13'900.-, hors TVA ; en commercial, sur devis

Les frais de notaire et de registre foncier, comme le CECB, ne sont pas compris dans notre forfait. Aucun frais de publicité, de photographie ou de dossier n'y est ajouté.

02 CÔTÉ ACHETEUR

Les frais d'achat, *et pourquoi ils vous concernent*

2,2 % droit de mutation cantonal	0 à 1,1 % part communale, selon l'arrêté d'imposition de la commune	~1 % notaire, registre foncier et cédules	3,2 à 4,3 % au total, selon la commune
-------------------------------------	--	--	---

Ces frais se paient le jour de l'acte, chez le notaire, qui en donne le chiffre exact. La banque ne les finance pas : l'acheteur les règle en argent propre, en plus des 20 % de fonds propres. Sur un million, cela représente environ 243'000.- à réunir. C'est pourquoi nous calculons la capacité de chaque acheteur avant la visite : une offre qui ne tient pas fait perdre des semaines au vendeur.



03 L'IMPÔT DU VENDEUR

L'impôt sur *le gain immobilier*

Il est dû par le vendeur, sur le gain réalisé. Son taux diminue à mesure que la durée de possession s'allonge.

L'assiette	La différence entre le prix de vente et le prix d'achat, augmenté des investissements à plus-value justifiés.	Le taux	Il baisse avec la durée de possession : 30 % la première année, 7 % après vingt-quatre ans.
Le remploi	Le remploi du prix dans un nouveau logement principal en Suisse permet de différer l'imposition.	Les justificatifs	Les investissements à plus-value ne comptent que s'ils sont justifiés : conservez l'historique et les factures des travaux.

30 %

taux la première année de possession

7 %

taux après vingt-quatre ans

Report

en cas de remploi dans un logement principal en Suisse

**Le montant exact**

Le montant exact relève de l'administration cantonale des impôts et du notaire ; nous vous orientons pour l'estimer avant la mise en vente. Nous ne donnons pas de conseil fiscal personnalisé : la règle générale, puis le notaire, la fiduciaire ou l'administration fiscale.

04 LE JOUR DE L'ACTE

Ce qui se règle *chez le notaire*

I**La propriété**

L'acte authentique est signé ; la propriété est transférée à l'acheteur.

II**Le prix**

Le prix est versé ; l'acheteur règle ses frais d'achat chez le notaire.

III**L'hypothèque**

L'hypothèque du vendeur est remboursée sur le prix de vente.

IV**Le forfait**

Sur votre instruction, le notaire verse notre forfait sur le prix. Puis les clés.



05 LES CAS PARTICULIERS

Ce qui se vérifie *avant de fixer le prix***Une hypothèque en cours**

Elle est remboursée le jour de l'acte avec le prix. Avec un taux fixe, une pénalité de remboursement anticipé peut s'appliquer : nous la chiffrons avec vous avant de fixer le prix.

**Un bien loué**

Le bail passe à l'acheteur. Selon le cas, la vente d'un appartement loué peut demander une autorisation cantonale (LPPPL) : nous la vérifions dès l'estimation.

**Le CECB**

Le certificat énergétique cantonal des bâtiments est exigé à la vente. S'il manque, nous le commandons à un expert certifié dès le mandat ; il est à votre charge.

**Les travaux passés**

Ils servent deux fois : au dossier remis à l'acheteur, et au calcul du gain imposable, s'ils sont à plus-value et justifiés.

06 NOTRE RÉMUNÉRATION

Un forfait, *jamais un pourcentage*

	 ESSENTIEL	 PREMIUM	 COMMERCIAL
Prix	8'900.-	13'900.-	Sur devis
Païement	Tout à l'acte	2'900.- à la signature, déduits ; 11'000.- à l'acte	Au succès de la transaction
Si le bien ne se vend pas	Rien n'est dû	Seuls les 2'900.- restent acquis	Selon le devis écrit

L'usage est une commission de 2 à 3 % du prix, plus la TVA : 24'000.- à 36'000.- sur une vente à 1,2 million. Notre forfait ne dépend pas du prix ; notre seul intérêt est de vendre, au prix que la méthode permet de défendre.

Tout est écrit avant la première démarche : pas de pourcentage, pas de frais cachés.

Connaître votre net *avant de vendre*

Un avis de valeur écrit sous 48 heures, offert et sans engagement ; nous vous orientons pour estimer l'impôt avant la mise en vente.

TÉLÉPHONE

021 312 85 58

jour et nuit, week-end compris

COURRIEL

hello@affinites.ch

réponse sous 24 heures ouvrables



Cette prestation en ligne

Alexandre · Affinités Immobilier
Avenue de Lavaux 70A, 1009 Pully

NOS PRESTATIONS



Avis de valeur



Essentiel



Premium



Commercial



Passeport



Diagnostic



Accompagnement



La Chasse