

Mauro Michellini

A/01

Ordre Dottori Commercialisti di Milano

Revisore Legale

Ordre Experts-Comptables Marseille

Compagnie des Commissaires aux Comptes d'Alsace-Provence

Diplomato Federale di Esperto Contabile (CF)

CT del Giudice - Tribunale di Milano



16, Rue Alberti

06000 Nice

Siret: 42150587600035

TVA: FR32421505876

Tél: 0033 (0) 4 93 76 83 16

Port: 0033 (0) 6 08 99 52 40

E-mail: m.michellini@michelinimauro.fr

Site internet: www.michelinimauro.fr

PAR LETTRE RAR

SIE NICE CENTRE
22, rue Joseph Cadei
06172 Nice Cedex 2

Nice, le 17 janvier 2017

Objet:

Siret :

/ demande remboursement Droits de mutation

Madame, Monsieur,

Notre client,

a effectué en date du 21/11/2008 l'achat de l'immeuble sis dans la commune de CAP D'AIL, 23 avenue du 3 Septembre.

Compte tenu de l'engagement pris par notre client en qualité de Marchands des Biens, dans l'acte notarié, cet achat avait été exonéré de Droits de Mutation.

Le fait est que ce bien, n'étant pas vendu avant le délai du 21/11/2014, nous avons procédé an date du 22/04/2015 a une demande de régularisation des Droits de Mutation concernés.

En date du 06/05/2015 vous nous avez envoyé une proposition de rectification pour un montant de € que le client a payé en date du 30/07/2015.

Or, il s'avère que le 13/10/2016 suivant acte de Maître Mer, ladite Société

de l'Office Notarial sis à Beaulieu Sur a enfin vendu cette immeuble mais que dans l'acte concernant l'impôt sur la mutation, le notaire a marqué que étant que « le bien est achevé depuis moins de 5 ans, ainsi qu'il résulte du récépissé de la déclaration d'achèvement de travaux par la Mairie de CAP d'AIL le 26 décembre 2011, le vendeur ayant acquis le bien en qualité de marchands de

biens, redevable de la tva immobilière, ainsi qu'il résulte des énonciations de son titre de propriété », le vendeur est ainsi soumis en tant que redevable à la taxe sur la valeur ajoutée.

En effet, suivant BOI 3 A-3-10 du 15 Mars 2010, concernant les mesures transitoires, il est déclaré que la deuxième cession d'un immeuble neuf dans les cinq ans de son achèvement est soumise à la TVA ainsi que au droits d'enregistrement au taux réduit de 0,715% (CGI, art 1594 F quinquies).

Or, il me semble que, probablement, suite au chevauchement, d'un côté de la qualité de Marchands de Biens de notre client, de l'autre côté de l'engagement pris dans le 1^{er} acte de l'achat de l'immeuble, ainsi que du retard qui a pris la construction de l'immeuble entre 2008 et 2011 et juste au milieu de l'entrée en vigueur de l'article 16 de la loi de finances rectificative pour 2010 (n°2010-237 du 9 mars 2010 publiée au JO du 10 mars), la demande que nous avons effectué en date du 22/04/2015 soit erronée et, par conséquent, si vous êtes d'accord avec notre analyse, nous vous demandons de bien vouloir nous accorder au nom de notre client, la :
997, le dégrèvement des Droits probablement indus.

Bien cordialement.

Mauro MICHELINI



- P.J : 1) acte d'achat en Vefa du 21/11/2008
2) notre lettre du 22/04/2015 concernant la demande de régularisation des Droits de Mutation
3) votre proposition de rectification du 06/05/2015
4) acte de vente du 13/10/2016
5) BOI 3 A-3-10 du 15 Mars 2010