SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

VEFA 2026 : acheter sur plan dans le neuf avec frais notaire réduits

Vente en État Futur d'Achèvement — Frais notaire réduits 2-3% et garanties

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

VEFA 2026 : acheter sur plan dans le neuf avec frais notaire réduits

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

Vente en État Futur d'Achèvement — Frais notaire réduits 2-3% et garanties

2-3%	10 ans	RE2020	60%+
frais notaire vs 7-8%	garantie décennale	norme énergétique	transactions neuf

EN RÉSUMÉ

La VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) régit l'achat d'un logement neuf sur plan. Frais de notaire réduits 2-3%, garanties constructeur 10 ans (parfait achèvement, biennale, décennale), norme RE2020. 60%+ des transactions neuf en France.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le VEFA et à qui s'adresse-t-il ?

La VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) régit l'achat d'un logement neuf sur plan. Frais de notaire réduits 2-3%, garanties constructeur 10 ans (parfait achèvement, biennale, décennale), norme RE2020. 60%+ des transactions neuf en France.

Le VEFA : pour qui ?

Primo-accédants

Profils 28-40 ans qui veulent maximiser les avantages neuf : frais notaire réduits, RE2020,

garanties.

Familles cherchant qualité

Familles qui privilégient confort, isolation, charges réduites (RE2020), et personnalisation des finitions.

Investisseurs neufs

Investisseurs LMNP, Jeanbrun ou LLI qui exploitent un programme neuf avec garanties promoteur sécurisantes.

Pourquoi choisir le VEFA en 2026 ?

Frais notaire réduits

2-3% du prix de vente en neuf (vs 7-8% en ancien) — économie typique de 15 000-25 000€ sur un bien à 300 000€.

Garanties constructeur

GFA (Garantie Financière d'Achèvement) obligatoire, garantie de parfait achèvement (1 an), biennale (2 ans équipements), décennale (10 ans gros œuvre).

Norme énergétique RE2020

Les logements neufs livrés en 2026 respectent la RE2020 (DPE A ou B obligatoire), garantissant des charges réduites et une revente facilitée.

Personnalisation

Choix des finitions avant livraison : peintures, sols, sanitaires, parfois cloisons. Personnalisation impossible dans l'ancien.

Mécanisme fiscal du VEFA en détail

La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) est le mode d'acquisition principal des logements neufs. Vous achetez un bien sur plan, avant ou pendant sa construction. L'acquisition se fait en plusieurs étapes : signature du contrat de réservation (5% du prix), signature de l'acte authentique (3-12 mois après), puis appels de fonds échelonnés selon l'avancement (35% fondations, 70% mise hors d'eau, 95% achèvement, 5% à la livraison). Avantages : pas de travaux à gérer, garanties constructeur (parfait achèvement 1 an, biennale 2 ans, décennale 10 ans), normes énergétiques RT2012/RE2020, frais de notaire réduits (2-3% vs 7-8% dans l'ancien), TVA récupérable en LMP/LMNP géré, éligibilité à de nombreux dispositifs (Jeanbrun pour le locatif nu, LMNP pour le meublé, PTZ, BRS, LLI). La VEFA permet aussi de personnaliser certains aspects (TMA - Travaux Modificatifs

Acquéreur). Idéale pour les primo-accédants et les investisseurs locatifs cherchant un produit clé-en-main.

Comment investir en VEFA en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement VEFA réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1. **Sélectionner programme neuf**
   Programmes lancés par des promoteurs. Validation permis de construire et démarrage commercialisation.

2. **Réserver via contrat**
   Contrat de réservation préliminaire (5% du prix max). Délai de rétractation 10 jours après signature.

3. **Signer acte authentique**
   Acte notarié 4-6 mois après réservation, avec déblocage du prêt et premier appel de fonds.

4. **Appels de fonds échelonnés**
   35% à fondations, +35% à mise hors d'eau, +25% à achèvement, +5% à livraison.

5. **Réception et levée des réserves**
   Visite de pré-livraison, livraison, et levée des réserves dans les 30 jours suivants.

Conditions d'éligibilité VEFA

- ✓ Contrat VEFA notarié avec GFA (Garantie Financière d'Achèvement) obligatoire
- ✓ Paiement échelonné selon avancement chantier (35% fondations, 70% mise hors d'eau, 95% achèvement, 5% livraison)
- ✓ Délai de rétractation 10 jours après signature de l'avant-contrat
- ✓ Réception et levée des réserves dans les 30 jours après livraison

✓ Frais de notaire à régler à la signature notariale (acte authentique)

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Couple primo-accédant 32 ans, T3 VEFA Bordeaux

Programme T3 neuf Bordeaux	**275 000€ TTC**
Frais notaire VEFA (2,5%)	**6 875€**
Frais notaire ancien équivalent (7,5%)	**20 625€**
Économie frais notaire vs ancien	**+13 750€**
DPE livraison RE2020	**Classe A**
Charges chauffage estimées	**-60% vs ancien**
Garanties constructeur	**GFA + 10 ans décennale**
Personnalisation finitions	**Cuisine + sols inclus**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en VEFA ?

Comme tout investissement immobilier, le VEFA comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n'est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n'est pas un placement mobilisable rapidement.

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en VEFA

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Sous-estimer les délais de livraison

Les retards de chantier sont fréquents (3-12 mois). Toujours négocier des pénalités de retard contractuelles et anticiper financièrement.

Mal lire le descriptif

Le descriptif sommaire (notice de vente) lie le promoteur. Lecture attentive : matériaux, équipements, prestations. Demander la notice détaillée AVANT signature.

Oublier les TMA

Les Travaux Modificatifs Acquéreur (changement carrelage, électroménager, cloisons) doivent être commandés tôt (avant phase « cloisons »). Coût supplémentaire 5-15% du prix selon options.

Confondre prix HT et TTC

Pour les investisseurs en LMP/LMNP géré, le prix s'entend HT (TVA récupérable). Pour les particuliers résidence principale, le prix est TTC. Bien clarifier dès le départ.

Comment optimiser votre VEFA

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Acheter en début de commercialisation

Les premiers acquéreurs bénéficient des meilleures expositions et étages, ainsi que de prix de lancement (3-7% sous le prix final).

Coupler VEFA + Jeanbrun

Toute VEFA neuve collective éligible au Statut Bailleur Privé Jeanbrun (location nue) = amortissement annuel sur 80% du prix au taux de 3,5% en intermédiaire (plafond foyer fiscal 8 000€/an), 4,5% en social, 5,5% en très social.

Récupérer la TVA en LMNP géré

Pour les VEFA en résidences de services (étudiantes, seniors), récupération de 20% de TVA = économie immédiate sur le prix HT.

Négocier les TMA en bloc

Lister tous les TMA souhaités et négocier en une seule commande avec le promoteur (10-15% de remise possible vs commandes séparées).

VEFA vs ancien 2026

Critère	VEFA neuf	Ancien classique	Ancien rénové	Maison individuelle CCMI
Frais notaire	2-3%	7-8%	7-8%	7-8%
DPE livraison	A ou B (RE2020)	D-G typique	C-D	A ou B
Garanties	10 ans décennale + autres	Aucune	Décennale travaux	Décennale + GFA
Personnalisation	Oui (avant livraison)	Non	Possible (travaux)	Oui
Délai d'occupation	12-24 mois	Immédiat	3-12 mois	12-18 mois
Charges courantes	Faibles (RE2020)	Moyennes-élevées	Moyennes	Faibles
Liquidité revente 5-10 ans	Bonne	Moyenne	Bonne	Variable

Pourquoi investir en VEFA avec Supinvest ?

Investir en VEFA est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes VEFA

Voici les principales villes où nos clients investissent en VEFA. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Paris Lyon Bordeaux Nantes Toulouse Rennes Montpellier Strasbourg
Lille Marseille Aix-en-Provence Nice Annecy Grenoble Tours Angers
Dijon Reims Caen Saint-Étienne

FAQ VEFA

- Qu'est-ce que la GFA en VEFA ? +
- Quelles sont les garanties après livraison ? +
- Quand paye-t-on les appels de fonds ? +
- Que faire en cas de retard de livraison ? +
- Peut-on revendre avant la livraison ? +
- La VEFA peut-elle être un investissement locatif ? +
- Combien dure une opération VEFA en moyenne ? +
- Quelle différence entre VEFA et CCMI ? +
- Que se passe-t-il si le promoteur fait faillite ? +

Puis-je revendre avant la livraison ? +

Sources : loi du 3 janvier 1967, art. L261-1 et suivants CCH, art. 1601-1 Code civil

Sources officielles VEFA

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- Article 1601-1 Code Civil - VEFA ↗
- Code de la Construction L261-1 ↗
- FFB - Guide VEFA acquéreur ↗
- Service-public.fr - Achat sur plan ↗

Dispositifs complémentaires au VEFA

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

PTZ 2026

Prêt à Taux Zéro 2026 — jusqu'à 180 000€ sans intérêts pour primo-accédants

Découvrir →

Jeanbrun 2026

Statut du Bailleur Privé — Amortissement fiscal 3,5 à 5,5%/an sur 80% du prix

Découvrir →

LLI

Logement Locatif Intermédiaire — TVA 10% et exonération taxe foncière

Découvrir →

Prêt à investir en VEFA ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen.

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour

Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

RC Pro
Sérénis Assurances

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social
12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit