



Acte authentique et plus-value immobiliere

Par **Jeanpaulb**, le **13/10/2014** à **18:50**

Je suis intéressé par un bien immobilier : terrain de 220m² + maison de 25m² (quasiment inhabitable)

Question : est-il possible lors de l'acte authentique de :

- Procéder à la vente du propriétaire actuel à Monsieur X
- (Pendant le délai entre la signature du compromis et la signature de l'acte authentique), Monsieur X dépose un permis de démolir avec l'accord du propriétaire initial,
- Monsieur X revend le "terrain à bâtir" à la SCI constituée par Monsieur X et sa fille.

Les intérêts sont :

- Un seul acte (avantage "frais de notaire")
 - pas d'impôts sur plus-value après création d'un logement car le bâtiment actuel sera démoli.
- Merci de vos reponses.

Par **moisse**, le **13/10/2014** à **20:05**

Entre la signature du compromis et la réitération de la vente, vous ne pouvez pas revendre le bien en question.

Vous n'en êtes pas propriétaire, et d'ailleurs vous pourriez ne jamais en être propriétaire en cas de préemption d'une collectivité ou d'une SAFER avisées par la D.I.A. émise par le notaire.

Par **Jeanpaulb**, le **13/10/2014** à **23:58**

Merci de votre réponse.

J'ai peut-être mal formulé la question, qui en fait est double :

Au départ, je pensais que lors d'un acte authentique, il était possible d'acheter le bien en mon nom, et me le revendre, via une sci sans avoir à payer 2 fois les droits et taxes. (par contre peut-être des émoluments plus élevés).

Si cela est possible, peut-on changer la nature du bien en ayant obtenu un permis de démolir du bâti, rendant ainsi le terrain nu ?

Le but, vous l'avez compris est d'essayer de ne pas être imposé sur la plus-value immobilière sur l'immeuble projeté et construit, une fois le bâti initial démoli.

Si mes élucubrations sont farfelues, avez-vous des conseils sur ce sujet.

Je vous remercie.

Bien cordialement

jeanpaulb

Par **moisse**, le **14/10/2014** à **09:00**

Bonjour,

Je ne comprends pas trop votre but, si c'est d'éviter 2 fois les frais de mutation (émoluments et impôts) ou la plu-value.

Cette dernière existe aussi pour les terrains nus.

Par **goofyto8**, le **14/10/2014** à **17:09**

[fluo]*Le but, vous l'avez compris est d'essayer de ne pas être imposé sur la plus-value immobilière sur l'immeuble projeté et construit, une fois le bâti initial démoli.*[/fluo]

De quelle plus-value voulez-vous parler ?

J'essaye de deviner vos buts dans cette affaire.

Avez vous l'intention (tout comme n'importe quel promoteur immobilier), une fois la vente à la SCI finalisée devant notaire, de construire rapidement puis à peine les travaux terminés, de revendre tout aussi rapidement en dégageant un profit (donc selon vos projections sur le futur, avec un prix de revient de la nouvelle construction bien inférieur au prix que vous envisagerez de revendre la propriété) , tout en espérant que ce profit échappera à l'impôt ?

Par **Jeanpaulb**, le **14/10/2014** à **19:19**

C'est à peu près cela.

En fait, dès lors que la construction existante (25m2) doit être démolie, est-il possible d'assimiler le bien comme un terrain à bâtir ?

Et dans ce cas, être assujetti à l'impôt de création immobilière et non de rénovation. Ce qui, je pense est très différent.

Dans un cas une rentabilité de l'ordre de 5% après impôt (construction d'un logement neuf).

Dans l'autre, une rentabilité trop faible au regard des risques, et donc l'abandon de tout projet autre que la création de sa résidence principale.
Cordialement.

Par **goofyto8**, le **15/10/2014 à 13:42**

Si au moment de la signature de l'acte de vente, la construction est démolie et que vous fournissez au notaire le permis de démolir accordé, il est bien évident que le descriptif du bien sera effectivement : terrain à bâtir nu.
Il ne peut pas en être autrement.

Par contre, lorsque la SCI aura fini sa construction, mis en vente et trouvé un acquéreur, vous allez fournir au notaire chargé de cette vente un titre de propriété indiquant qu'il s'agit d'un terrain nu.

Vous devrez alors, muni de votre permis de construire et du certificat de conformité faire modifier par le notaire le descriptif du bien.

Ensuite, il est très difficile (en fonction du prix de vente que vous fixerez), de savoir si le fisc vous taxera sur la plus-value.

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/966-PGP>

Je pense qu'un notaire pourra mieux vous renseigner.

Cependant, j'attire votre attention sur le fait suivant que je n'avais pas relevé, dans un premier temps, sur votre premier message.

Vous parlez d'acheter un terrain de 220 m² et de démolir le bâtiment qui s'y trouve actuellement.

Compte tenu de la superficie très faible du terrain vous aurez **très peu de chance** d'obtenir un permis de construire. Les règles d'urbanisme imposent une superficie d'au moins 250 m² pour qu'un terrain soit constructible.

Vous ne pourrez donc que réhabiliter la construction existante mais en aucun cas faire une construction nouvelle.

Par **Jeanpaulb**, le **15/10/2014 à 14:31**

Merci pour ces informations.

Dans le PLU, je n'ai pas vu les restrictions mentionnées, mais je vais faire les vérifications. Bien cordialement.

Par **moisse**, le **15/10/2014 à 16:06**

Il faut aussi prendre un autre élément en compte.

La valeur d'un terrain supportant une ruine est inférieure au terrain nu, puisqu'on déduit de la valeur brute le coût de démolition et mise au rebut des déblais.