



PV Cession terrain issu division habitation

Par **Marsup17**, le **30/09/2013** à **19:23**

Bonjour,

Nous avons acheté notre résidence principale en février 1990, nous avons procédé à la division du terrain en 1997 espérant vendre les deux biens : la maison principale d'un coté le Lot B et un terrain avec un garage de l'autre le Lot A.

Mais les conditions de l'époque non permis de vendre que l'habitation Lot B en aout 1997 pour des problèmes de constructibilité de l'autre parcelle Lot A.

Ces problèmes de constructibilité étant maintenant résolus, nous remettons ce deuxième lot A en vente.

Comment se traite le calcul de la PV sur une telle cession ?

Faut il prendre une valeur actualisée théorique de la maison et comparer le prix de vente du seul lot A sur la totalité pour dégager le pourcentage de plus valus.

Ensuite déterminer la plus valus en prenant les deux prix réels de cession dont on soustrait la valeur de l'achat (peut on également soustraire les frais de notaire sur cette achat, le coût de la division et les frais de levé d'hypothèque pour vente du premier lot ?)

La durée de détention pour une vente 1° trimestre 2014 sera de 24 ans.

Par avance merci de me confirmer que c'est bien ce schéma qu'il y a lieu de suivre ou me donner celui qui sera selon vous appliqué.

Par trichat, le 01/10/2013 à 11:05

Bonjour,

Lors de la revente du lot B (résidence principale), vous avez été exonéré de l'imposition sur la plus-value. C'est ce que prévoit le code général des impôts.

Mais la revente du lot A va être effectivement imposée, car vendu séparément de l'habitation principale. Et la cession de ce lot A est assimilée à une cession de terrain à bâtir, même s'il supporte une petite construction à usage de garage.

Le principe général applicable en matière de détermination de la plus-value éventuelle est le suivant:

Prix de cession (sous déduction des frais liés à cette vente, tels que commission d'agent immobilier) - Prix d'achat (augmenté des frais d'achat, tels que frais de notaire, droits d'enregistrement d'une part et des coûts des travaux de viabilisation d'autre part).

Vous devez donc ventiler le prix d'achat de la propriété en 1990 entre le prix du lot B et le prix du lot A créé par division parcellaire.

Ceci rappelé, comment faire? Soit vous faites une ventilation qui vous paraît justifiée et qui devra reposer sur des éléments d'évaluation du lot B (terrain + maison) et par déduction, vous attribuez une valeur au lot A, soit vous recherchez la valeur du prix/m² du terrain non constructible dans la commune en 1990 (terrain agricole).

C'est le notaire qui procédera à l'établissement de l'acte de vente qui effectuera la déclaration de la plus-value, à partir de la valeur d'achat que vous lui donnerez.

Pour votre information, vous devez savoir que si vous cédez ce terrain avant le 31/12/2013, vous continuerez à bénéficier des abattements liés à la durée de détention; pour les terrains à bâtir, il y a exonération après 30 ans de détention. Dans votre cas, l'abattement sera déjà important (22 ou 23 ans de détention, la durée étant décomptée en années pleines entre la date d'achat et la date de cession).

Mais, la réforme portant sur la cession des terrains à bâtir qui sera introduite dans la prochaine loi de finances pour 2014 supprimera les abattements pour durée de détention. D'où l'urgence de trouver un acheteur, signer un compromis pour continuer à bénéficier des abattements.

Concernant le schéma que vous envisagiez, ce n'est pas la pratique dans ce domaine.

Cordialement.