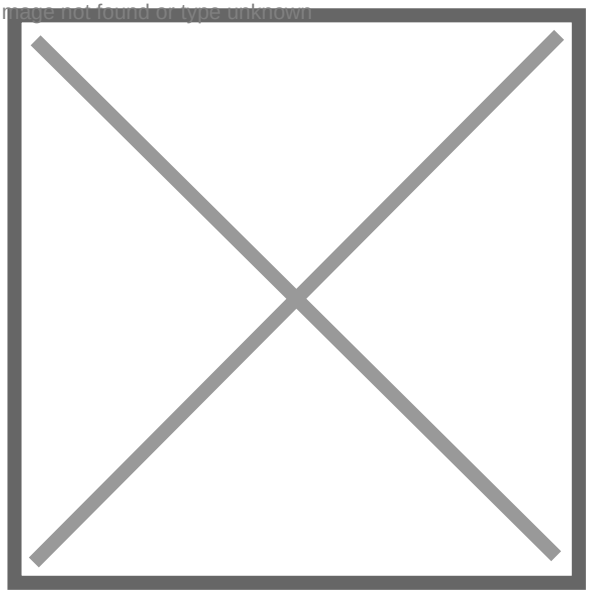
Image not found or type unknown



Plus values ou pas sur vente terrain attenant RP?

Par **jerome71**, le **21/08/2013** à **19:14**

Bonjour,
je souhaite vendre ma maison (résidence principale) et un verger attenant qui est constructible en deux parties, serais-je imposable sur la plus value du verger?
J'ai lu dans l'article 150 U-II-3° du CGI que SI je vendais le tout dans les douze mois je n'aurais aucune plus values à payer étant donner que c'est une dépendances immédiates.
Quelqu'un peut-il me confirmer ça?
Cdlt.

Par **trichat**, le **21/08/2013** à **20:41**

Bonsoir,

Le terrain, assiette de votre résidence constitue-t-il avec votre verger une parcelle unique?

Si oui, le verger pourrait être considéré comme dépendance immédiate. Mais s'il est constructible, vous allez devoir procéder à une division parcellaire afin de le vendre en tant que terrain à bâtir. Et là, il n'est plus dépendant, et il est fort probable que vous soyez imposé sur la plus-value immobilière, encore que si vous le détenez depuis plus de trente ans, la plus-value serait exonérée, si vous le cédez avant le 31/12/2013 (projet gouvernemental supprimant le délai de détention pour le calcul des PV immobilières sur terrain à bâtir

annoncé).

Cordialement.

Par **jerome71**, le **21/08/2013** à **21:39**

Non,la maison et le verger ne sont pas une parcelle unique, je vais prendre un peu de terrain de la maison pour faire deux parcelles à bâtir, il est cadastré sous un autre numéro actuellement et je vais reborner pour faire deux terrains.
Je ne le détiens pas depuis plus de 30 ans.
l'article 150 U-II-3° du CGI n'est pas très clair alors...

Par **trichat**, le **21/08/2013** à **22:14**

Je vous confirme mon analyse qui est d'ailleurs celle faite dans l'instruction des finances publiques publiée au BOFIP (bulletin officiel des finances publiques/impôts) dont je vous transmets le lien; vous consulterez le paragraphe IV, à partir du n° 330 et plus précisément le n° 340.

La notion de dépendance immédiate est très restrictive et ne peut s'appliquer à votre cas.
Mais le notaire qui rédigera l'acte de vente et qui calculera la plus-value devra tenir compte du délai écoulé depuis cette acquisition jusqu'au jour de la cession. Et vendez avant la fin de cette année, si vous en avez la possibilité, car à partir du 1er janvier 2014, l'abattement pour durée de détention sera très probablement supprimé.

http://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/lorsque-gerant-demissionnaire-comptes-rendre-7154.htm#.UhTtWdK573U

Vous avez raison, la rédaction du CGI est souvent absconse, et c'est la raison pour laquelle il faut se référer aux instructions explicatives.

Cordialement.

Par **jerome71**, le **21/08/2013** à **22:25**

Merci beaucoup pour vos réponses.
Je ne pense pas pouvoir vendre avant la fin de l'année...ça va être dur...
Je vais me tourner vers une autre option pour ce qui concerne les terrains alors...

Par **jerome71**, le **22/08/2013** à **08:22**

Bonjour, au cas ou je vendrais après le 1er janvier 2014, comment sera calculer la plus

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

value? Sachant que j'ai tout acheter en même temps (maison+verger attenant), comment sera estimer tout ça ? complexe...

Par **trichat**, le **22/08/2013** à **09:21**

Bonjour,

Si aucun détail dans le prix d'acquisition de l'ensemble constitué par la maison et son terrain d'une part et le verger d'autre part, vous définirez sous votre propre responsabilité la valeur de chacun de ces éléments.

Pour effectuer cette évaluation, vous pouvez rechercher la valeur d'une terre agricole (verger en fonction du type de plantation) dans votre région à l'époque de votre achat.
Ce type d'information peut sans doute être obtenu à la DDAF (direction départementale de l'agriculture et des forêts) ou sur un site spécialisé dans le domaine agricole:

http://www.lafranceagricole.fr/actualite-agricole/marche-foncier-les-prix-des-terres-libres-stagnent-a-5-420-ha-1-1-video-72891.html

Bien évidemment, s'il apparaissait au contrôle de l'administration fiscale que le prix d'achat a été majoré pour réduire le montant de la plus-value, elle peut procéder à un redressement.
Et vous pourrez contester ce redressement et là, c'est un nouvel épisode qui pourra être traité plus tard.

Cordialement.

Par **jerome71**, le **22/08/2013** à **10:46**

Bonjour, lorsque j'ai acheté il y a 6 ans le verger était déjà en zone constructible...
Si j'ai bien compris je dois retiré 34,5% de la plus vale estimée sur chaque terrain depuis 6 ans?
merci pour toutes vos précisions.
Cdlt.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés