



Quelle date d'acquisition retenir, quels impôts ?

Par **Thojur**, le **19/11/2014** à **15:36**

Bonjour,

Notre couple a acquis en 1990 un grand terrain à construire situé en zone NB (5000m² était le minimum pour construire).

Sur ce terrain, nous avons construit une maison qui a été notre résidence principale.

La loi SRU a fait que la zone NB est devenue une zone N (inconstructible).

En 2004, ce terrain a été divisé en 2 parties:

-lot A : la maison sur un terrain de 2000m²,

-lot B : terrain de 3000m².

En 2008, la maison (lot A) a été vendue et le lot B a été conservé.

Le dernier PLU fait que le lot B est aujourd'hui redevenu constructible.

Quelle serait les divers impôts ou taxe qui s'appliqueraient si je vends ce terrain à bâtir compte tenu que je l'ai **réellement acquis en 1990 (plus de 22 ans) mais divisé en 2004** et comment déterminer sa valeur d'acquisition (ne représente qu'une partie du lot acheté) ?

Merci de vos informations qui me permettront de mieux comprendre les enjeux.

Cordialement

Par **aloevera15**, le **19/11/2014** à **21:03**

Bonsoir,

La date d'acquisition à retenir pour le calcul d'une éventuelle plus-value est la date

d'acquisition de votre terrain (en 1990) le fait d'avoir divisé le terrain ne change rien. Pour le prix d'acquisition il convient de faire un prorata du prix payé à l'époque (le prix de 3000m² à l'époque: prix X 3/5èmes)

S'il y a plus-value vous pouvez être assujetti à la taxe sur les terrains devenus constructibles (Article 1529 code general des impôts)

Voici le lien pour voir si votre commune a instauré cette taxe

http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_4105/fichedescriptive_4105.pdf

Ensuite si le terrain est devenu constructible après le 13/01/2010. Cette taxe ne commence à être due que si le prix de cession est supérieur à plus de dix fois le prix d'acquisition

Vous trouverez ci-joint le lien vers le formulaire de plus-value si vous souhaitez calculez tout cela

http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptiveformulaire_8413/fichedescriptiveformulaire_8413.pdf

Par **aloevera15**, le **19/11/2014** à **22:07**

concernant mon troisieme paragraphe il s'agit d'une eventuelle autre taxe (1605 noniès code general des impôts) différente de celle de l'article 1529 code general des impôts

Cordialement

Par **Thojur**, le **20/11/2014** à **09:16**

Merci pour ces liens, qui m'ont permis de constater qu'il faut aussi prévoir les prélèvements sociaux de 15,5% au titre de plus value immobilière (étant exonéré des 19% car plus de 22 années de détention) + les 2 taxes signalées soit un total de 35,5% (au lieu de 54.5%).

Je ne crois pas que cela incite à la vente et je vais regarder du coté des donations s'il y a d'autres possibilités.

Cordialement