Image not found or type unknown

Division terrain imposition

Par **CharlesDu33**, le **02/07/2018** à **07:47**

Bonjour à tous ! Ravi d'avoir trouvé ce forum et j'espère obtenir la réponse que je cherche tant![smile17]
Nous avons acheté en décembre 2015 une grande parcelle dans la quelle notre résidence principale y est. Nous y vivons mais le permis est toujours en cours car tous les travaux ne sont pas finis (raisons financières).
Pour nous donner un coup de pouce on a décidé de vendre un morceau de terrain pour financer la fin des travaux. On a une proposition déjà mais on a aucune idée des impôts qu'on va payer suite à cette vente.
Achat terrain 936m2 103000€, travaux 80000€ déjà réalisés et vente de 250m2 pour 95000€(grande hausse du prix immobilier !!)
Je regarde sur plein de forums mais la réponse n'est pas nette. Certains parlent qu'il n'y a pas d'impôts car pas de plus value sur parcelle vendue, d'autres les fameux 34%.[smile7]
Pourriez vous nous éclairer sur notre situation ?

Par **janus2fr**, le **02/07/2018** à **08:05**

Bonjour,
Vous serez bien assujetti à la taxe sur les plus-values immobilières pour cette opération. En effet, vous vendez un terrain nu, vous ne pouvez donc pas être exonéré au titre d'une vente de votre résidence principale.

Par **CharlesDu33**, le **02/07/2018** à **08:07**

Merci beaucoup pour votre réponse. Si j'ai bien compris on aura donc plein pot les 34% c'est ça ?

Par **janus2fr**, le **02/07/2018** à **08:26**

D'où tenez-vous ce barème de 34% ?
Pour moi, il y a 19% au titre de l'impôt sur les revenus et 17.2% de prélèvements sociaux.

Sous toute réserve, avec vos chiffres :

- Achat de 936m2 pour 103000€, donc valeur d'achat des 250m2 = 27510€
- vente de ces 250m2 pour 95000€, plus value en tenant compte des frais d'acquisition = 65427€
- taxe 19% = 12431€
- prélèvements sociaux 17.2% = 11253€
- total = 23684€

Par **CharlesDu33**, le **02/07/2018** à **08:34**

Votre réponse est bien plus que complète. Quand on a acheté le terrain il y avait une dépendance de 60m2 dans la quelle on a fait un agrandissement pour la rendre habitable. Ce la joue sur la base de vos calculs ?

Par **janus2fr**, le **02/07/2018** à **09:43**

Si j'ai bien compris, il n'y a pas de construction sur la parcelle que vous vendez. Les travaux ont été faits sur la parcelle que vous conservez. Ils n'entrent donc pas en compte sur cette vente.

Par **CharlesDu33**, le **02/07/2018** à **11:09**

C'est ça, vous avez bien compris. Mon doute c'était concernant la valeur vénale de la dépendance quand on a acheté le terrain. Serait elle à déduire de la valeur d'achat du terrain ? Exemple:

103000€(terrain)- 40000€(valeur vénale dépendance) = 63000€ (valeur terrain nu)

Et appliquer les taxes et prélèvements sociaux sur les 63K€

Par **janus2fr**, le **02/07/2018** à **11:22**

Effectivement, pour le calcul du prix d'achat des 250m2 que vous revendez, il faudrait tenir compte de la construction d'origine qui doit être portée que sur le terrain que vous conservez. Mes calculs sont donc faux puisque j'avais considéré l'achat d'un terrain nu de 936m2...

Par **CharlesDu33**, le **02/07/2018** à **11:25**

Et pour ces calculs comment fait-on ? Une agence doit faire l'estimation ? C'est le notaire qui le fera? Désolé mais comme la somme peut changer de beaucoup et quon ne connais pas

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

grand chose on ne veut pas se tromper.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés