



Vente d un chalet considéré comme meuble

Par **Pluquet Isabelle**, le **06/07/2025 à 15:27**

Bonjour

Je revends mon chalet considéré comme habitation légère et situé sur un terrain de 212 mètres carré.

Comment ventiler le prix de vente entre terrain soumis à l'imot sur la plus value et chalet considéré comme meuble ?

Le prix du terrain doit il être supérieur au prix du chalet ou conforme au prix du marché ?

Merci beaucoup pour votre réponse.

Par **Lingénu**, le **06/07/2025 à 17:16**

Bonjour,

Les prix doivent rester réalistes. Si le prix du terrain est manifestement sous-évalué, cela peut donner lieu à un redressement fiscal.

Par **Pluquet Isabelle**, le **06/07/2025 à 20:39**

Merci de votre réponse.

A combien s'élèverait le redressement fiscal ?

Comment savoir si le prix du marché est celui qui prévaut ?

Merci de votre réponse

Par **beatles**, le **07/07/2025 à 10:01**

Bonjour,

Il semblerait que vous inversez le sens de l'[article 552 du Code civil](#) : la propriété du dessus

n'emporte pas la propriété du sol.

Le chalet n'étant pas un bien immobilier il ne s'unit pas et ne s'incorpore pas au terrain ([articles 546 et 551 du Code civil](#)) vous ne pouvez vendre qu'une propriété non bâtie (terrain nu) et subsidiairement, et à part, un meuble (le chalet).

Cdt.

Par **Lingénu**, le **07/07/2025** à **11:06**

En l'espèce le chalet est immeuble par destination (article 524 du code civil). Mais l'administration fiscale accepte que les objets immeubles par destination seulement qui, abstraction faite de leur usage, seraient meubles par nature, soient exonérés des taxes propres aux immeubles. Cette tolérance profite à l'acheteur.

Une sous-estimation manifeste de la valeur de l'immeuble dans la déclaration fiscale pourrait avoir pour conséquence que l'acheteur se voit réclamer un montant de taxe calculé sur la différence entre le prix déclaré et la valeur réelle estimée par l'administration, cette différence étant calculée comme une libéralité.

Le plus simple est de s'en remettre aux conseils du notaire. On peut aussi se renseigner auprès du service des impôts.

Par **beatles**, le **07/07/2025** à **11:30**

[L'article 524](#) concerne « *les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds* » et la liste qui suit concerne des « objets » agricoles :

[quote]

Les ustensiles aratoires ;

Les semences données aux fermiers ou métayers ;

Les ruches à miel ;

Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ;

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ;

Les pailles et engrais.

[/quote]

... et le dernier alinéa précise :

[quote]

Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au

fonds à perpétuelle demeure.

[/quote]

... et le chalet n'est pas attaché au terrain à perpétuelle demeure.

Ce qui renvoie au premier alinéa de l'article 525 :

[quote]

Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

[/quote]

Le chalet peut être détaché sans être fracturé ou détérioré ou briser ou détériorer le terrain ([Cass. 3e Civ., 14 novembre 1990, pourvoi n° 89-11.248](#)).

Par **Lingénu**, le **07/07/2025** à **13:20**

Dans cet arrêt, il est question de portes de placard. Ces portes se retirent simplement en les soulevant de leurs gonds sans que rien ne soit fracturé, détérioré ou brisé. Elles ne sont donc pas immeubles par nature mais néanmoins immeubles par destination, installées de ce fait à perpétuelle demeure pour le service et l'exploitation du fonds. J'ai ainsi vu un vendeur retirer les poignées de porte avant la signature de l'acte authentique. L'acheteur a bien sûr exigé qu'il les remette.

La liste figurant à l'article 524 du code civil n'est pas exhaustive.

L'intérêt de la qualification d'immeuble par destination est de pouvoir déterminer ce qui est vendu avec l'immeuble lorsque l'acte ne le précise pas. On a beau s'employer à être précis en rédigeant un acte de vente, on ne va pas jusqu'à stipuler que les poignées de porte sont vendues avec l'immeuble. Elles sont évidemment immeubles par destination.

De toute manière ce n'est pas le sujet de la discussion qui porte sur ce qui est admis par l'administration fiscale. Lors de la vente d'un logement, il est courant que l'acte mentionne la cuisine équipée comme bien meuble. Il y a deux intérêts à cela. Tout d'abord cela dissipe toute ambiguïté : la cuisine équipée est bien comprise dans la vente. Ensuite cela permet de réduire légèrement les taxes qui ne s'appliqueront pas à ce qui a été déclaré comme meuble.

En l'espèce, il n'y aura qu'un acte de vente. L'article 552 du code civil n'oblige pas à conclure deux actes distincts. L'acte distinguera le terrain, immeuble, du chalet qui sera fiscalement admis comme un meuble bien qu'il soit un immeuble par destination posé à perpétuelle demeure sur une dalle destinée à le recevoir à l'instar d'une statue simplement posée dans la niche qui est destinée à la recevoir.

Par **beatles**, le **07/07/2025** à **14:40**

[quote]

La liste figurant à l'article 524 du code civil n'est pas exhaustive.

[/quote]

Sauf que dans le cas présent l'on ne peut opposer que le dernier alinéa de l'article 524 qui ne se vérifie pas au vu du complément apporté par le premier alinéa de l'article 525 (un article de loi peut être complété ou restreint par un autre).

Le chalet n'est pas été placé pour le service et l'exploitation du terrain sur lequel il a été posé sans y être attaché à perpétuelle demeure.

Concernant l'arrêt cité pas besoin de jouer sur le fait qu'il s'agisse de portes de placard qui ont été ôtées de la menuiserie attachée à perpétuelle demeure; vu qu'il comporte une Analyse :

[quote]

Titrages et résumés :

Cassation civil - (Sur le premier moyen) IMMEUBLE - Immeuble par destination - Attache à perpétuelle demeure - Constatations suffisantes.

Textes appliqués :

Code civil 524 et 525

[/quote]

C'est exactement ce que j'indique dans ma précédente intervention :

- Le chalet n'est pas attaché à perpétuelle demeure ;
- Couplage des article 524 et 525 du Code civil.

Le chalet n'est pas affecté au service du terrain (article 524 du Code civil à l'exclusion du dernier alinéa) :

- Il n'est pas affecté à un fonds agricole ;
- Il n'est pas affecté à une exploitation industrielle ;
- Il n'est pas affecté à une exploitation commerciale.

Il n'est pas attaché à perpétuelle demeure au terrain (dernier alinéa de l'article 524 et du premier alinéa de l'article 525 du Code civil) :

[quote]

Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

...

Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent

être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

[/quote]

Sources : [LE DROIT DANS TOUS SES ETATS](#) et en particulier **L'affectation d'un bien au service d'un fonds** et **L'attache à perpétuelle demeure d'un bien à un fonds**.

Par **Lingénu**, le **07/07/2025 à 16:25**

Le fonds est une résidence de loisir consistant en un petit terrain et le chalet sans lequel il est inexploitable.

Je ne poursuis pas plus avant une polémique dénuée de tout intérêt.

Par **beatles**, le **07/07/2025 à 19:11**

Un terrain de 212 m² est parfaitement exploitable pour supporter une construction ou bien être exploitable en tant que potager par exemple.

En France il n'existe pas de limites minimales légales de surface de terrain pour construire :

- [Lien n° 1](#)

- [Lien n° 2](#)

- [Lien n° 3](#)

- [Lien n° 4](#)

- [Lien n° 5](#)

Le terme exploitable de l'article 524 concerne un fonds agricole ou une exploitation industrielle ou commerciale.