



Division Parcelaire

Par Lu85

Bonjour,

Mon compagnon et moi-même souhaitons acheter un terrain de 4500 m² et faire une division parcellaire en 3 lots dont un pour y construire notre résidence principale.

La vente de ses 2 lots nous servira à payer le terrain de notre résidence principale.

Questions :

- Aurons-nous des impôts à payer sur la plus-value immobilière sachant qu'elle servira à payer notre terrain de notre résidence principale?
- Est ce mieux de réaliser cette division en tant que personne physique et ou tant que société?
- Nous ne sommes ni mariés ni pacsés et il y a 2 enfants (2 d'une précédente union pour mon compagnon et 1 enfant en commun). Devons nous régulariser cette situation?

Vous remerciant

Par AGeorges

Bonjour Lu,

N'allez pas trop vite en besogne.

Avant de faire des plans sur la comète, il faut d'abord voir si le PLU vous permettra de couper votre parcelle en trois. Cela n'a rien de certain.

Ensuite, il faudra bien regarder les taxes sur la plus-value voir si chaque parcelle héritera de la qualification "constructible", vérifier les impôts en dehors de la plus-value, analyser les dégrèvements possibles.

Beaucoup d'aspects à voir donc.

Par exemple, si la partie où sera construite votre maison a été viabilisée, ce ne sera pas le cas des autres sans faire des travaux. La valeur du terrain 'isolé' peut alors être fort différente.

Sauf rare exception, les martingales ne fonctionnent pas en pratique. Ce n'est qu'une vue de l'esprit.

Commencez donc par le début.

Par Lu85

Nous avons fait un certificat d'urbanisme opérationnel.

Nous avons rdv chez un notaire et aux impôts.

On devrait avoir nos réponses rapidement.

Par AGeorges

Bonsoir Lu,

Nous avons fait un certificat d'urbanisme opérationnel.

C'est un bon début. Mais vous n'avez pas FAIT un CUO, vous avez rempli le formulaire et vous l'avez envoyé à la Mairie. Celle-ci a deux mois pour vous répondre et vous accorder le certificat qui sera valable 18 mois s'il est accordé.

Le choix du cuO est bon (par rapport au cul), vous aurez les indications concernant la viabilité.

Pour votre question de régularisation, ce qu'il vous considérer, c'est que, pour la loi, vous êtes des étrangers et qu'aucun des deux n'a d'engagement vis-à-vis de l'autre du fait d'un statut matrimonial inexistant. Il n'y a pas "d'époux survivant". En cas de décès, le survivant n'a que sa part d'indivision (le résultat de l'achat par deux personnes non liées), le reste est partagé entre les enfants directs qui n'ont pas non plus de liens entre eux sauf celui de leur ascendant. Ce qui génère des successions déséquilibrées.

A vérifier ...