



Division de parcelle pour vendre

Par Jessi

Bonjour

J'ai reçu en héritage on lot de deux maisons accolées pour un montant de 248000 euros depuis 12 ans

Je veux vendre une de deux maisons car le locataire vient de partir, et vendre la seconde dans deux ans car il y a un locataire en place, comment sera calculée la plus value, lors de la premiere vente, sur 248000 moins le prix de vente ou la moitié 124000 moins le prix de vente

Merci à ceux qui pourront me répondre je ne l'ai trouvé nulle part

D'autre part faut il faire deux lots délimités avec un geometre ou je peux vendre en l'état pour engager moins de frais

Merci à vous

Par Rambotte

Bonjour.

Un bien immobilier est une parcelle cadastrale avec ce qui est construit dessus.

Si vous n'avez qu'une seule parcelle cadastrale avec deux maisons accolées ou mitoyennes, vous n'avez qu'un seul bien immobilier.

Pour vendre une maison, il faut donc être en situation de définir deux biens juridiques distincts.

Si la division du sol en deux parcelles cadastrales est possible (chaque maison est uniquement sur le dessus de sa parcelle), c'est le plus simple.

Sinon (les maisons sont un peu imbriquées l'une dans l'autre, genre une pièce ou une cave d'une maison ayant une excroissance dans l'autre maison), c'est plus complexe, on pourra en parler dans la suite.

Pour la plus-value, il faudra à mon avis estimer comment, lors de l'acquisition, se répartit votre coût d'acquisition (ce n'est pas forcément moitié moitié).

Une plus-value est le prix de vente moins le prix d'acquisition, pas dans l'autre sens (vous écrivez "moins le prix de vente").

Par kang74

Bonjour

Pour faire une division parcellaire, ce n'est pas un géomètre qu'il faut voir en premier, mais la mairie , pour vérifier que le projet soit possible, par rapport au PLU et POS, et pour avoir l'autorisation nécessaire pour modifier de la cadastre .

La plus value après une division parcellaire est quelque chose de spécifique : il y a aussi des taxes spécifiques .

A ce niveau le mieux est de vous renseigner auprès du notaire .