



Compromis de vente et vente du terrain-division

Par Visiteur

Bonjour, j'ai reçu le projet de compromis de vente afin de l'étudier. Et voilà les questions qui me sont venues :

On parle que le bien est en de préemption rurale SAFER et que je dois construire une maison dans les 5 ans dont les 3/4 seront pour l'habitation. Déclaration préalable sera effectuée auprès de SAFER. Que signifie ce point ?

Je voulais également séparer la parcelle en deux. Les frais de géomètre sont-ils déductibles des impôts ? Et si je vends la moitié de ma parcelle et que j'en retire du bénéfice par rapport à l'achat (due à la viabilisation) suis-je assujéti aux impôts et à quel taux ?

Le voisin peut-il faire recours à cette division et dois-je mettre un affichage à l'entrée du terrain ?

Par contre si l'ensemble de cet argent est injecté dans un crédit pour ma maison, les impôts me taxeront-ils sur le bénéfice du terrain ou cela rentrera dans le crédit ?

Et enfin, après avoir signé le compromis de vente, combien de jours ai-je pour l'annulé et par quel moyen ?

Par avance, merci de votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

On parle que le bien est en de préemption rurale SAFER et que je dois construire une maison dans les 5 ans dont les 3/4 seront pour l'habitation. Déclaration préalable sera effectuée auprès de SAFER. Que signifie ce point ?

Cela signifie que la SAFER dispose d'un droit de préemption. Autrement dit, votre notaire va informer la SAFER de l'existence de cette vente. Elle a alors deux mois pour se prononcer.

Si elle préempte, alors elle prendra votre place d'acheteur dans le cadre de la vente.

Si elle n'exerce pas son droit, alors votre vente se fera tout normalement.

Je voulais également séparer la parcelle en deux. Les frais de géomètre sont-ils déductibles des impôts ? Et si je vends la moitié de ma parcelle et que j'en retire du bénéfice par rapport à l'achat (due à la viabilisation) suis-je assujéti aux impôts et à quel taux ?

Non, les frais de géomètre ne sont pas déductibles.

Si la revente d'une partie du terrain génère une plus-value, alors vous devrez effectivement payer l'impôt sur les plus-values. Sachant que vous pourrez déduire du prix de vente le montant des travaux que vous avez réalisés.

En conséquence, si la plus-value est simplement la conséquence des travaux que vous avez entrepris, alors vous ne payerez pas d'impôt.

Le voisin peut-il faire recours à cette division et dois-je mettre un affichage à l'entrée du terrain ?

La division parcellaire se faisant dans le cadre d'un permis de construire valant division, les voisins peuvent effectivement s'opposer à la division dans un délai de deux mois à compter de l'affichage du permis.

Par contre si l'ensemble de cet argent est injecté dans un crédit pour ma maison , les impôts me taxeront-ils sur le bénéfice du terrain ou cela rentrera dans le crédit ?

L'impôt sur la plus value est à payer quelle que soit la destination des fonds perçus.

Et enfin, après avoir signé le compromis de vente, combien de jours ai-je pour l'annulé et par quel moyen ?

S'il s'agit d'un terrain nu, donc non construit, il n'y a pas de droit de rétractation.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse, j'aimerais juste une précision sur la plus value de la parcelle.

Voici mon cas :

2110m² à 268'000 Euro

je divise la parcelle en deux et je vends les 1100 premier mètres (donc la 1ère parcelle) 240'000 Euro.

Les impôts vont-ils regarder la division des 2 parcelles en calculant la chose suivante : $268'000/2= 134'000$ Euro la parcelle. Et la vente de cette première parcelle est de 240'000 Euro donc 116'000 de bénéfice ?

Ou ils tiennent compte de l'achat de la parcelle complète et je ne dois pas dépasser le montant de 268'000 Euro ?

Par avance merci et bonne soirée.

Par Visiteur

Cher monsieur,

2110m² à 268'000 Euro

je divise la parcelle en deux et je vends les 1100 premier mètres (donc la 1ère parcelle) 240'000 Euro.

Les impôts vont-ils regarder la division des 2 parcelles en calculant la chose suivante : $268'000/2= 134'000$ Euro la parcelle. Et la vente de cette première parcelle est de 240'000 Euro donc 116'000 de bénéfice ?

Ou ils tiennent compte de l'achat de la parcelle complète et je ne dois pas dépasser le montant de 268'000 Euro ?

A priori, ils vont bien prendre en compte la division de la parcelle pour redéfinir votre pris d'acquisition et donc diviser 268 000 en deux.

Toutefois, je n'en ai pas trouvé trace dans le Code général des impôts qui semble ne pas prévoir cette hypothèse.

Aussi, il convient de regarder dans la documentation fiscale (fermée le WE).

Je reviens vers vous dès lundi.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour vos réponses et je reste dans l'attente concernant le dernier point. Merci d'avance.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour vos réponses et je reste dans l'attente concernant le dernier point. Merci d'avance.

C'est bien, j'ai pu vérifier hier.

l'impôt sur la plus value qui s'élève donc à 21.3% sera appliquée sur la plus value nette calculée selon un prorata mètre carré.

Votre valeur acquisition sera donc approximativement évaluée à 139 000 euros.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

merci d'avoir répondu rapidement, mais pourriez-vous me détailler votre calcul. Je n'ai pas compris votre réponse. Je vous en remercie d'avance. Meilleures salutations.

Par Visiteur

Cher monsieur,

merci d'avoir répondu rapidement, mais pourriez-vous me détailler votre calcul. Je n'ai pas compris votre réponse. Je vous en remercie d'avance. Meilleures salutations.

J'ai tout simplement appliqué un prorata sur la valeur achat soit:

$$2110\text{m}^2=268000$$

$$268000/2110= 127 \text{ euros m}^2$$

$$127*1100\text{m}^2=139\ 700: \text{ Soit valeur parcelle détachée.}$$

Très cordialement.