



Vente terrain sur sa future résidence principale

Par residelna

Bonjour ,
Nous allons acheter un bien immobilier avec beaucoup de terrain mais aussi avec des travaux , il existe avec un potentiel de revente d'un terrain de 1200m2.
Cet argent issu de la vente serait indispensable à la rénovation du bien immobilier en question.
Une vente simple en particulier impliquerai d'être taxé à hauteur de 26% par exemple.
Quel serait selon vous le meilleur montage financier ou stratégie pour être le moins taxé sur la vente de ce terrain ?
Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Renseignez vous auprès de l'urbanisme pour savoir si la division de la parcelle est possible.
Ensuite consultez un notaire et/ou un avocat fiscaliste pour votre "optimisation fiscale".

Par residelna

Merci c'est déjà fait auprès de la mairie , c'est confirmé sur l'accord
Merci pour info notaire ou avocat mais si un participant du forum a déjà eu affaire à ce sujet j'accepte aussi son expérience et sa réponse
Bien a vous

Par AGeorges

Bonsoir Residelna,

Une vente simple en particulier impliquerai d'être taxé à hauteur de 26% par exemple.

Vous achetez un grand terrain avec une maison.
Une partie de ce grand terrain ne vous est pas utile.
vous le revendez au prix où vous l'avez acheté.

L'acheteur paye les frais d'enregistrement.
Vous ne faites pas de plus-value puisque vous le revendez en proportion de sa surface et de votre achat initial. Vous n'avez donc AUCUNE taxe sur la plus-value.

D'où viennent donc ces 26% ?

Par residelna

Merci pour ces renseignements
Les 26% sont impôt sur les sociétés , si il y a un montage financier avec une SCI par exemple.
J'ai lu récemment qu'une vente de division parcellaire est considérée comme une plus value
Elle est seulement exonérée de taxe si il y a vente de la résidence principale dans les 12mois qui suit celle ci , ce qui ne sera pas notre cas ,
J'imagine aussi que ce gain peut être soumis à l'impôt sur les revenus à 19%.
En bref J'ai du mal a croire que cela devienne une opération blanche ou exonéré de toutes taxes..
Merci

Par AGeorges

(Suite)

Deux types d'impôts s'appliquent lors d'une plus-value réalisée après une division de terrain.

Donc, si pas de plus-value, pas d'impôts.

Vous n'aviez pas parlé de société ni de SCI et vous avez même cité le terme "particulier", ce qui excluait cette hypothèse. S'il s'agit d'acheter pour résidence principale, ce serait vraiment un montage un peu compliqué !

Qui achète, conditions de paiement de l'achat, quand interviendrait la SCI, avec quel propos, qui vend ensuite ...

Précisez donc votre projet, ce sera plus facile de vous faire des suggestions appropriées. Merci.

Par residelna

Merci ,

il est vrai que je n'ai été forcément précis sur le sujet

Vous me confirmez selon vous si j'achète une bien résidence principale par exemple 400000 et que je vends sur celui ci un terrain qui coute 120000 , je suis exempt de tout taxe, même sur impot sur revenu ?

Je ne saisi pas pourquoi cette vente n'est pas une plus value ?

Je parle de SCI car j'ai lu qu'il était intéressant une fois le terrain avec autorisation de le vendre sous cette forme juridique(SCI a part variable) afin d'investir la somme dans la résidence principale mais moyennant la fameuse taxe des société de 26%.

C'est en ce sens ma question sur quel serait le meilleur montage ou bien cela passe par un notaire qui conseille avec un bon compromis de vente et des conditions suspensives détaillées.

Merci

Par yapasdequoi

En résumant : vous voulez acheter une maison et seulement une partie du terrain pour en faire votre résidence principale.

L'autre partie du trrain ne vous est pas utile, alors ne l'achetez pas !

Parce que si la division est faite par votre vendeur avant la vente, vous n'achetez que ce dont vous avez besoin et ne payez pas les frais de cette division (géomètre+notaire+publication des nouvelles parcelles)

Par residelna

Non au contraire cette vente permet de financer des travaux de notre résidence principale.

Par yapasdequoi

OK,

Ceci implique alors forcément une revente avec plus- value, donc taxable....

Par Isadore

Bonjour,

Vous trouverez les motifs d'exonération à la taxation sur la plus-value sur cette page :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864
[/url]

Dans votre cas, à part trouver un acquéreur qui achète avant le 31 décembre 2023 pour construire des logements sociaux, je ne vois guère de solution.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous me confirmez selon vous si j'achète une bien résidence principale par exemple 400000 et que je vends sur celui ci un terrain qui coute 120000, je suis exempt de tout taxe, même sur impôt sur revenu ?

Je ne saisi pas pourquoi cette vente n'est pas une plus-value ?

Il faudrait déterminer à quelle fraction de 400000 correspondait la fraction du terrain vendu.

Si les 400000 se divisaient en un terrain non construit de 120000, et le surplus construit de 280000, vous ne faites pas de plus-value en vendant 120000 le terrain non construit.

Si les 400000 se divisaient en un terrain non construit de 80000, et le surplus construit de 320000, vous faites une plus-value de 40000 sur la vente à 120000 du terrain non construit.

Il faut donc évaluer comment se répartit votre prix d'acquisition entre ce qui est vendu et ce qui est conservé.

Par yapasdequoi

Si vous revendez la portion de terrain au prix d'achat vous n'aurez pas le financement pour les travaux...

Par Rambotte

Ben si, le prix de vente, qui revient dans les comptes bancaires. C'est bien une recette !

On avait sur son compte 400000 pour acheter.

On achète, on dépense donc 400000.

On vend un morceau 120000.

On a donc 120000 sur son compte.

Un peu moins si impôt sur la plus-value.

Ces 120000 (ou un peu moins) sont disponibles pour être dépensés pour des travaux.

Et peu importe la valeur de la vente. Même si on fait une moins-value, le prix de vente est disponible pour faire des travaux.

Par yapasdequoi

Quand on achète et qu'on revend au même prix il n'y a pas de surplus pour les travaux... sauf erreur de calcul ?

Par Rambotte

Erreur de raisonnement, pas de calcul.

Réfléchissez en relisant mon message précédent.

J'y rajoute une phrase en gras.

Par yapasdequoi

Je laisse tomber....

Si on dépense l'argent on ne l'a plus ... si on revend on le récupère, somme nulle !

Par AGeorges

Bonjour,

Tout cela me semble bien confus!

Je trouve un bien immobilier qui me conviendrait, mais avec beaucoup de travaux. Ce bien inclut beaucoup de terrain dont je n'ai pas besoin, mais qui, en l'achetant, consomme les fonds que j'avais envisagés pour les travaux.

Donc, en tant que particulier, j'achète le tout (disons que l'on ne parle pas de mode de financement). Puis je revends la partie de terrain en excédent au prix où je l'ai achetée.

Il n'y a donc pas de plus-value. Il y a des frais de "mutation", à estimer pour voir si l'opération est intéressante.

Il n'y a pas de bénéfices, un particulier ne fait pas de bénéfices. Il a juste des revenus. Pour une vente immobilières, les taxes sur le prix de vente sont payés par l'acheteur, pas par le vendeur.

Il resterait à confirmer (j'ai donné un élément sur cet aspect) que couper le terrain de sa résidence principale (ou destinée à l'être) et en revendre une partie n'est pas une opération soumise à des taxes en plus. Il ne me semble pas.

Et une fois la portion de terrain revendue, j'ai récupéré une partie de mes fonds et je peux faire mes travaux.

Le problème peut se compliquer selon le mode de financement. Si une banque m'a prêté de l'argent pour acheter le tout, que va-t-elle dire si j'en revends une partie.
Mais cet aspect n'a pas été abordé.

Par AGeorges

Re,

Je ne saisi pas pourquoi cette vente n'est pas une plus-value ?

Parce que vous interprétez de travers le mot plus-value.

Valeur en plus.

Si vous revendez 10 ce que vous avez acheté 10, il n'y a pas de valeur en PLUS, n'est-ce pas !
Si vous revendez 15 ce que vous avez acheté 10, la plus-value est de 5, pas de 15. Et si vous êtes taxé, ce sera sur 5.

OK ?

Bien sûr, dans votre cas, et comme il vous a été dit, il faudra déterminer, par rapport à votre achat global de 400K, quelle est la part du terrain puis celle du bout que vous souhaitez revendre. Et ne pas exagérer car le fisc veille.

Par ESP

Bienvenue

Je suis désolé de voir partir un fil dans toutes les directions.

Vous dites :...Je ne saisi pas pourquoi cette vente n'est pas une plus value ?

Simplement, pour qu'il y ait plus value, il faut une différence positive entre le prix d'achat et le prix de vente.

Quelle est la valeur du terrain dans votre achat global. C'est ce qu'il faut connaître.

Par Rambotte

Et pour yapadequoi, dans mon message antérieur pour residelna :

Si les 400000 se divisaient en un terrain non construit de 80000, et le surplus construit de 320000, vous faites une plus-value de 40000 sur la vente à 120000 du terrain non construit.

Et bien sûr, la somme disponible pour faire les travaux sur la chose conservée, c'est 120000, pas 40000. L'acheteur du terrain fait un chèque de 120000, pas un chèque de 40000 !

Par residelna

Il n'y rien de confus dans tout cela ..mais tout le monde se perds sur ma première question . Merci pour la "plus value"

Rappel :

J'achète un bien a 400K et j'emprunte ces 400K, les banques d' ailleurs ne prennent jamais en compte le capital foncier possible sur un opération immobilière trop de risque , et en plus pour un particulier.. , il y a 100K de travaux sur cette maison .

Je signe cet achat a 400K

Je borne et vends un terrain A 120K sur cette propriété qui ne me sert pas .

Cela amene du cash pour financer les travaux mais :

Aurais-je 120k dans ma poche ou moins? Cet argent sera taxé oui ou non ? et à quelle hauteur ?

ou Existe t-il une stratégie de montage financier pour réinjecter cet argent gagné, car il est bien gagné au titre a minima selon moi de revenus et donc potentiellement taxable sur l'IR, sur la rénovation du bien principal en étant taxé le moins possible ..

réponse a a Georges ; a vous lire il n'y aurait aucune taxe , ce qui serait une bonne nouvelle .

Merci

Par yapasdequoi

La banque prête avec une garantie sur le bien : vous devrez obtenir son accord pour la revente, même d'une partie.

Si vous revendez au prix d'achat (= au prix du marché...) il n'y a ni plus value ni taxe sur la plus-value, ni non plus de revenu.

N'oubliez pas que les formalités de division ont un coût (géomètre+notaire+publication) comme déjà souligné.

En fait vous n'avez pas besoin de faire une plus-value sur le terrain revendu pour faire vos travaux, mais votre revente partielle vise à utiliser l'argent prêté par la banque pour financer vos travaux.

C'est la banque qui risque de vous poser un problème, pas le fisc.

Par Rambotte

Tant que vous ne saurez pas répartir les 400k? de l'acquisition entre l'acquisition du terrain destiné à être revendu et l'acquisition du surplus à conserver, vous ne saurez pas dire si vous faites une plus-value en revendant le terrain à 120k?, puisqu'on ne connaît pas le prix d'acquisition de cette partie du terrain.

Autrement dit, si c'est votre vendeur qui avait divisé le terrain, combien aurait-il vendu le terrain en question, et combien aurait-il vendu la construction sur le terrain amputé ? Le total faisant 400.

Un prix de vente n'est pas un revenu, c'est la conversion d'un bien en argent, sans modification de la valeur du patrimoine, puisque vous vendez pour la valeur que le bien possède au moment de la vente.