



Valorisation terrain pour extension à résidence principale

Par elido

Bonjour,

J'aurais besoin d'un renseignement concernant un futur projet immobilier à Nieuil sur Mer (17).

Voilà la situation :

- achat d'un terrain attenant à ma maison principale de 800 M2 avec une maison de 120 M2 . Prix 365000 ?

Frais de notaire : 27000 ?

- je fais une division et m'attribue une parcelle de 300 M2.

A l'issue, je vends le reste soit 500 M2 estimé à 350000 ?

Mon notaire me dit que j'aurai environ 20000 ? de frais pour la valorisation de mon bien de 300 m2. Je vous demande si c'est possible sachant que je vais déjà payer 27000 ? de frais de notaire lors de l'achat et quels serait les frais de valorisation de mon terrain de 300 M2 (frais et impôts)

Merci

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pouvez vous préciser ce que vous appelez "frais de valorisation" ?

Est-ce le bornage ? La mutation immobilière ? un permis d'aménager ? ou ???

Par elido

Le notaire parle de valorisation immobilière : achat d'un bien de 800 m2 et le fait de m'approprier une parcelle de 300 m2. (cet achat serait une valorisation)

Ma question est y a til des frais (notaire et impots) sur cet achat sachant que j'ai déjà payé des frais de notaire sur la totalité de ce bien. merci

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas compris.

Vous acheter 800 m2, donc vous ne repayez pas pour acheter à nouveau !

Il s'agit en réalité d'une division en 2 parcelles, ce qui nécessite un bornage, une publication au SPF, un permis d'aménager à obtenir à l'urbanisme.

Le notaire peut faire une estimation de l'ensemble des frais.

Par elido

OK mais son estimation est de 20000 ? ce qui me parait énorme

Par yapasdequoi

Alors demandez lui de détailler et/ou voyez un autre notaire.

Il y a pas mal de taxes qui sont incontournables.

Par elido

merci beaucoup pour vos informations.

Bonne soirée

Par AGeorges

Bonsoir Elido,

- je fais une division et m'attribue une parcelle de 300 M2. Mon notaire me dit que j'aurai environ 20000 ? de frais pour la valorisation de mon bien de 300 m2.

Une fois la parcelle de 800 m2 à vous, si vous voulez la couper en deux, vous n'aurez principalement que le bornage à faire. Coût de l'ordre de 1000 à 2000?. Et si c'est une ligne droite nette sur une quinzaine de mètres, ce serait plutôt vers 1000? voire moins. Vous pouvez aussi faire enregistrer l'acte de bornage par un notaire, mais le coût ne devrait pas dépasser quelques centaines d'euros.

Votre maison est fonctionnelle sur le terrain qui vous appartient déjà, vous ajoutez 300m2 de jardins, c'est fini.

Bon, il faudra peut-être faire une haie, mais cela ne regarde pas le notaire.

Donc, pour moi, ces 20.000? ne sont pas compréhensibles.

Cependant, faire un bornage pour couper un terrain en deux parcelles implique une intention sur le morceau de 500 m2. Et là, ce n'est pas tout à fait la même chose.

Mais ce n'est pas le sujet.

Juste un point : Il est possible par exemple, que la viabilité du terrain de 800m2 utilise une partie des 300m2 que vous voulez vous annexer. Pour assurer l'indépendance des deux parcelles, vous pourriez avoir à faire faire une étude de faisabilité, et cela peut coûter un bon millier d'euros.

Par elido

Bonsoir,

Merci pour votre réponse. N'y a t-il pas une plus value immobilière lorsque je vais vendre les 500 m ?

Par AGeorges

Bonsoir Elido,

Oh si, et d'après les chiffres que vous donnez, elle peut être importante et taxée en bonne partie, sauf si vous attendez une trentaine d'année pour la revente.

Par exemple 36,2 % (au hasard !!).

A un moment, il faudra distribuer le prix que vous avez payé pour le terrain de 800 m2 en deux.

Si ma mémoire est bonne (votre texte initial n'est plus accessible pendant que je tape cette réponse), il n'y a pas grande différence entre l'achat de 800 m2 et la revente des 500 m2.

L'état ne vous laissera pas récupérer 300 m2 presque gratuitement pour l'ajouter à votre terrain. C'est comme ça.

Et si vous avez des frais de notaire pour l'achat, vous en aurez pour la revente, sauf si c'est l'acheteur qui paye.

J'avais compris que votre question ne portait que sur les 300m2. Est-ce une AUTRE question ? (c'est permis) Ou avez-vous déjà tous les chiffres ?

Par elido

Bonjour, vous avez parfaitement répondu à ma question d'où les 20000 ? de frais à la vente. Je n'avais pas bien compris cette histoire de plus value. Maintenant c'est clair. Ma question initiale regroupait l'ensemble. Merci encore et bon weekend.

Par morobar

Bonjour,

En aparté consultez avec un moteur de recherche ce qui survient avec "la rescision pour lésion".

Par AGeorges

Bonjour elido,

Ma question initiale regroupait l'ensemble.

N'oubliez pas non plus que le notaire ne se met pas dans la poche la taxation de la plus value. Il encaisse et verse à l'Etat. Je crois que sa part à lui pour uniquement cette partie plus value est de 69,23?. (sauf mauvaise mémoire).