



Calcul de la plus value sur terrain + construction

Par Keilwerth

Bonjour à tous,

Ma famille vend une maison secondaire dont le terrain a été acquis il y a plus de 30 ans mais la construction a été commencée il y a 27 ans.

De fait, ils sont exonérés d'impôts et de prélèvements sur le terrain, mais pas sur la maison.

Je vois qu'apparemment, il faut décoréler dans ce cas le terrain de la maison pour le calcul de la plus-value, mais je ne sais pas comment faire.

Existe-t-il un barème ou un indice à appliquer dans ce cas ?

Merci pour vos réponses.

Très bon WE !

Par AGeorges

Bonjour Keilwerth,

Regardez déjà si ceci peut vous aider :

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/jai-construit-moi-meme-ou-fait-construire-ma-maison-comment-se-calcule-la-plus]https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/jai-construit-moi-meme-ou-fait-construire-ma-maison-comment-se-calcule-la-plus[/url]

Et si ce n'est pas suffisant, revenez en discuter.

NB. De mémoire, vous avez un impôt et des charges sociales. Les abattements suivent des règles différentes. Au bout de 22 ans, vous n'avez plus d'impôt (19%), mais pour les charges sociales (17,2%) c'est bien 30 ans liés à la méthode de calcul de l'abattement.

Par Keilwerth

Merci pour cette réponse.

J'avais en effet vu ce texte, mais il ne répond pas à mon interrogation. En effet, si nous pouvons évaluer le coût de la construction en prenant toutes les factures acquittées, comment évaluer la plus value sur la vente ?

Je m'explique :

* Achat d'un terrain en 1990 à 50 KEUR (francs convertis en EUR) --> terrain >30 ans

* Construction de la maison en 1995 sur 3 ans à 100 KEUR --> maison <30 ans

Le terrain étant totalement exonéré, je suis censé ne pas tenir compte de sa valeur, seulement de celle de la maison.

Si la maison est revendue à 350 KEUR (terrain + maison), comment calculer la plus value réalisée sur la maison seulement puisque le terrain est totalement exonéré ? Dois-je prendre le prix médian d'un terrain constructible de même surface dans la même région pour mon évaluation ? Ou existe-t-il un indice des valeurs immobilières hors terrain ?

Par Rambotte

Bonjour.

Pour calculer la valeur de la construction, il ne faut pas prendre les factures.

Il faut évaluer d'une part la valeur du terrain construit (le bien immobilier tel qu'il est), et d'autre part la valeur du terrain supposé non construit (un bien immobilier fictif).

Il faut prendre ce terrain, pas un autre de même surface dans "la même région". Car un terrain peut être mieux placé qu'un autre, ce qui influe sur sa valeur.

Par AGeorges

Keilwerth,

Dans un premier temps, considérons qu'il y a peu de différence 'inflation' entre l'achat du terrain et le coût de construction de la maison.

Terrain 50K, maison 100K. Le rapport est donc 1/3, 2/3.

Si vous vendez ensemble pour 350k, la part de la maison est donc des 2/3 (pourquoi le rapport aurait-il changé ?).
Donc 232k.

La plus-value sur la maison est donc de $232 - 100 = 132$ k. Et on ne parle pas du terrain.

Pas de taxe à 19% sur la maison, après 22 ans, l'abattement est de 100%.

Pour la part sociale de 17,2%, on compte normalement le début de la construction, soit 1995, donc 28 ans.

il vous manque donc 2 ans à 9%, soit 18% de 132k.

Votre plus-value 'charges sociales', après abattement, serait donc de $132 \times 0.18 = 23.760$?

Sur cette somme, vous appliquez le taux de 17,2%.

Le résultat est 4.087?.

Soit 1,17% du montant de la vente. Supportable, non ?

Cette méthode est basée sur une certaine fixité du rapport entre le prix de la maison et celui du terrain.

Il me semble que c'est cohérent par rapport au texte du gouvernement que je vous ai fourni. Le cas échéant, il serait possible d'appliquer un coefficient d'inflation (pour 5 ans) sur le prix du terrain, ce qui tendrait à baisser le coût final de la cotisation sociale.

Certains facteurs pourraient influencer sur la valeur de ce calcul :

- la maison est en ruines,
- Des équipements publics ont été installés depuis tendant à augmenter fortement le prix du terrain,
- le terrain est grand, permettrait une construction d'immeuble(s) si le PLU le permet, en démolissant la maison.

C'est donc assez compliqué au plan général. Le mieux serait que vous en discutiez avec votre centre des impôts. Il me semble que cette méthode simple tend à vous faire payer un peu plus de cotisations sociales, bien que le montant soit très supportable (à mon avis, puisque la taxe max est tout de même de 36,2% !).

En tout cas, vous avez un calcul complet. Après on peut discuter. Et si John12 passait par là, il pourrait mettre son grain de sel si pertinent !