



## Partage d'un terrain

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Mon père et ses deux frères possèdent un terrain (en corse du sud) dans l'indivision. Ce terrain est issu d'un héritage venant de leur oncle. Il est constructible (environ 2,2 hectares).

Aujourd'hui, ils ont décidé de régler la situation de ce terrain.

Il leur a été conseillé de réaliser un lotissement sur la totalité du terrain. Or mon père ne souhaite pas investir.

Le partage en 3 parts entraîne il des conséquences au niveau d'une vente éventuelle?? Il y a t'il obligation de lotir ?

Quelle est la solution la plus intéressante?

Mon père voudrait me donner sa part (je suis fille unique), quelle serait la démarche la plus judicieuse à réaliser? Une donation avant le partage est elle possible?

Merci de vos réponses

-----  
Par Visiteur

Bonjour madame,

Le partage en 3 parts entraîne il des conséquences au niveau d'une vente éventuelle?? Il y a t'il obligation de lotir ?

Quelle est la solution la plus intéressante?

Si la configuration du terrain le permet, l'idéal srait effectivement de diviser le terrain en trois parts égales. De sorte que votre père soit libérée et puisse faire ce qu'il souhaite. Il n'aura aucune obligation de batir et pourra faire de son terrain ce qu'il en souhaite. Il suffit de prendre rendez vous chez le notaire pour mettre fin à l'indivision et partager le terrain.

Mon père voudrait me donner sa part (je suis fille unique), quelle serait la démarche la plus judicieuse à réaliser? Une donation avant le partage est elle possible?

Oui, il peut vous donner sa part avant partage ou bien après. Cela ne change rien puisque la valeur du terrain ne va pas bouger entre temps. Fiscalement parlant, l'opération sera transparente, dans la mesure où étant la fille du donataire, vous bénéficiez d'un abattement fiscal de 150 000 euros, ce qui est supérieur, je présume, à la valeur du terrain ou des parts sur l'indivision que vous allez recevoir.

Autrement dit, je n'ai pas de conseils "judicieux" à délivrer dans la mesure où votre problème n'en n'est pas vraiment un et il n'y a aucune raison pour que cela se passe mal.

Un notaire rédigera les actes de donation et de partage, sans aucun problème particulier.

Bien cordialement,

je reste à votre entière disposition.

-----  
Par Visiteur

Merci de votre réponse, mais attention, la valeur du terrain partagé sera certainement supérieure à 150000 euros (voire le double, terrain viabilisé, en corse du sud, vue mer ...). Quelle sont dans ce cas les conséquences fiscales en cas de donation?

Sur la part me revenant, puis-je vendre le terrain à différents acquéreurs sans lotir ?

merci

-----  
Par Visiteur

Bonjour madame,

merci de votre réponse, mais attention, la valeur du terrain partagé sera certainement supérieure à 150000 euros (voire le double, terrain viabilisé, en corse du sud, vue mer ...). Quelle sont dans ce cas les conséquences fiscales en cas de donation?

Dans ce cas, vous payerez l'impôt sur les donations:

-Vous déduisez 156 359 euros (c'est la valeur exacte de l'abattement) du prix du terrain.

-Vous appliquer une imposition en barème progressif par tranche:

Jusqu'à 7922 ?

5 %

Entre 7922 ? et 15 636 ?

10 %

Entre 15 636 ? et 31 272 ?

15 %

Entre 31 272 ? et 542 043 ?

20 %

Entre 542 043 ? et 866 032 ?

30 %

Entre 866 032 ? et 1 722 064 ?

35 %

Au-delà de 1 722 064 ?

40 %

Enfin, vous bénéficier d'une réduction d'impôt de 50% si votre père a moins de 70 ans (de 30% si votre père a entre 70 et 80 ans).

En fin de compte, l'impôt payé n'est vraiment pas élevé corrélativement à la valeur de la maison transmise.

Sur la part me revenant, puis-je vendre le terrain à différents acquéreurs sans lotir ?

Oui aucun problème, à moins que votre plan local d'urbanisme n'impose la construction des terrains à bref délai ce qui est peu probable. En effet, ce sont surtout dans les lotissements que de telles obligations existent.

Bien cordialement.

-----  
Par Visiteur

Nous sommes en Corse, il y a t'il un regime fiscal particulier?

Une fois le terrain partagé en trois, si mes oncles desirent batir, cela m'imposera t'il l'obligation de réaliser un lotissement (voies, réseau d'eau...)? En effet, il nous a été dit que même divisé, le terrain restait une unité foncière et que de ce fait si plus de 2 constructions étaient réalisées, il fallait lotir. Merci de nous définir cette notion d'unité foncière et ses obligations après le partage.

cordialement,

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes en Corse, il y a t'il un regime fiscal particulier?

Non.

Une fois le terrain partagé en trois, si mes oncles desirent bâtir, cela m'imposera-t-il l'obligation de réaliser un lotissement (voies, réseau d'eau...)?

Absolument pas. Vous êtes libre de faire ce que vous voulez chez vous. Toutefois, si des canalisations doivent nécessairement passer par votre terrain, ils peuvent faire valoir une servitude de canalisation. Autrement dit, les tuyaux devront passer chez vous. Mais ce sera à eux de payer les travaux et ils devront vous verser une indemnité.

En effet, il nous a été dit que même divisé, le terrain restait une unité foncière et que de ce fait si plus de 2 constructions étaient réalisées, il fallait lotir. Merci de nous définir cette notion d'unité foncière et ses obligations après le partage.

Qui vous a dit ça?

Une unité foncière suppose que les différentes parcelles appartiennent à la même personne ou à la même indivision. Pour l'instant, vos terrains forment une unité foncière. Mais cette unité est rompue si l'indivision est partagée.

Une unité foncière se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat).

Bien cordialement.