



## Calcul taxe sur la plus value immobilière pour division parcelle

-----  
Par TneuroF

Bonjour,

Je fais appel à votre expertise pour un cas concret d'une future probable acquisition d'une maison et d'une division parcellaire.

Nous envisageons de faire une offre pour une maison avec terrain divisible.

Nous avons donc pour projet de réaliser une division parcellaire et de revendre la moitié du terrain (constructible) afin de financer les travaux de réhabilitation de la maison qui sera notre résidence principale.

Nous comptons de plus engager des frais pour viabiliser la parcelle pour accélérer la vente du terrain.

Une question nous taraude cependant en ce qui concerne la taxe sur la plus value immobilière.

Je pense que nous y serons soumis (vous confirmez ?) mais comment calcules t'on cette plus value ? J'entends comment définir le prix d'achat du terrain sachant qu'il y a une maison dessus ?

Je pensais au calcul suivant, avec exemple chiffré :

- Prix d'achat global maison + terrain : 100 000?
- Prix de vente du terrain divisé à 50/50 en surface : 55 000?
- Estimation cout d'achat global du terrain sans maison = prix d'achat global - prix maison seule
- Plus value = prix terrain détaché vendu - moitié prix achat terrain sans maison

Mon inconnu étant de définir le prix de la maison existante seule sans terrain ? Comment définir son prix ? On part sur un prix au hasard type 1000€/m2 sachant qu'elle est à retaper ? Si oui, quel prix au m2 est admis ?

Ou bien faut il considérer le prix du terrain global avec le prix de la maison et le diviser par deux dans l'exemple ci dessus pour définir le prix d'achat du terrain détaché ?

Bref je ne sais pas estimer le vrai prix d'achat du terrain seul sans maison dessus !

Aussi, puis-je laisser les frais de notaire dans le prix d'achat du terrain ? Puis-je déduire les frais de viabilisation au prix de vente du terrain ? D'autres optimisations possibles ?

J'espère être clair, ce n'est pas évident à présenter.

Merci à vous.

Florent