



# Détention et vente du terrain à bâtir

La pression foncière importante a toujours été un élément déterminant du marché de l'immobilier, mais son accélération ces dernières années a rendu la recherche de terrains à bâtir encore plus forte. Ce constat s'inscrit d'ailleurs dans un mouvement général de densification encouragé par les collectivités dans leur ensemble, à l'heure où certains transferts de compétences importants en la matière s'opèrent. Ces évolutions, combinées à des réformes nombreuses et récentes touchant au régime juridique et fiscal de la détention et de la vente du terrain à bâtir, ont rendu cet aspect important de la pratique notariale à la fois complexe et passionnant.

## Un examen juridique préalable de la détention du terrain

La constructibilité d'un terrain résulte avant tout bien évidemment des règles d'urbanisme propres qui lui sont applicables.

Toutefois, les contraintes juridiques de droit privé auxquelles serait soumis un terrain peuvent de façon importante avoir une incidence directe sur sa constructibilité.

Le propriétaire d'un terrain à bâtir doit donc être extrêmement vigilant quant aux servitudes qui pourraient grever une parcelle de terrain qu'il détient et qu'il se destine à vendre comme terrain à bâtir. On peut notamment recenser les servitudes non aedificandi, qui interdisent de construire, ainsi que les servitudes non altius tollendi, qui imposent une règle de hauteur maximale pour les constructions pouvant être édifiées et limitent donc celles-ci.

Un état des lieux préalable et systématique devra donc être mené avant tout projet de mise en vente par le proprié-

taire en concertation avec son notaire. Ce constat de la situation juridique du terrain passera par un examen attentif des titres de propriété et par la demande d'un état hypothécaire qui révélera les servitudes ayant été publiées au service de la publicité foncière.

## Permis d'aménager et déclaration préalable

Une fois prise la décision de mise en vente, il conviendra d'être très attentif sur les modalités juridiques à retenir pour accompagner celle-ci.

En effet, la vente d'un terrain à bâtir « isolé » ou en secteur diffus ne présentera pas a priori de difficulté particulière. Celle-ci ne se présentera toutefois que très rarement, dans la mesure où le morcellement actuel du foncier conduira nécessairement, et pratiquement systématiquement, à s'interroger sur la soumission de cette vente aux règles juridiques du lotissement, modifiées une nouvelle fois par une ordonnance entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Constitue désormais un lotissement la

division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

## Les lotissements ne sont jamais dispensés de toute formalité quelconque au titre du Code de l'urbanisme.

L'autorisation de lotir, c'est-à-dire de diviser un terrain, relève soit d'un permis d'aménager, soit d'une décision de non-opposition par la collectivité compétente à une déclaration préalable. Un permis d'aménager est nécessaire pour tout lotissement qui prévoit la réalisation de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement. En d'autres termes et de façon très restrictive, la simple création d'un réseau commun rend indispensable un permis d'aménager.

À l'inverse, la procédure dite « simplifiée » de déclaration préalable s'applique aux opérations sans travaux d'équipements communs, s'agissant de voies, d'espaces ou de réseaux.



Chambre des notaires  
de l'Isère

Cette condition, pour être parfaitement respectée, suppose que chaque terrain puisse être de façon factuelle raccordé directement aux voies et réseaux publics, sans aucune imbrication juridique quelconque, telle qu'une servitude de passage préexistante. Sous cette réserve, le régime de la déclaration préalable pourra s'appliquer quel que soit le nombre de lots de terrain à bâtir créé.

### Descriptif du terrain à bâtir

Il s'agit d'un dispositif d'information de l'acquéreur, visant à le protéger. En effet et en vertu des dispositions du Code de l'urbanisme, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage. Un tel acte doit donc préciser si, oui ou non, le terrain vendu a fait l'objet d'un bornage, que celui-ci soit amiable ou judiciaire. L'obligation de recourir à un bornage s'imposera si le terrain est situé dans un lotissement, à la différence de la vente d'un terrain à bâtir « en secteur diffus ».

### Détention d'un terrain à bâtir par un assujetti à TVA

Une fois la décision de mise en vente clairement étudiée et prise, il convient d'en mesurer les multiples incidences fiscales.

Sans entrer dans le détail, extrêmement dense, du régime des ventes de terrain à bâtir soumises à TVA immobilière,

de plein droit ou sur option, précisons simplement que celles-ci font également l'objet d'une imposition aux droits de mutation à titre onéreux dont l'acquéreur est redevable (sauf engagement de construire, ou de revendre, pris par un acquéreur lui-même assujetti à TVA). Lorsque le vendeur d'un terrain à bâtir a la qualité d'assujetti à la TVA, agissant en tant que tel et dans le cadre de son activité économique, il sera le redevable légal de la TVA, dont l'assiette est en principe constituée par le prix de vente hors taxe de l'immeuble (sauf certains cas bien spécifiques où la taxation se fera uniquement sur la marge réalisée par le vendeur).

Le taux de droit commun applicable aux ventes d'immeubles est désormais le taux normal, fixé à 20 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

### Le nouveau régime des plus-values immobilières sur les ventes de terrains à bâtir

Nous ne reviendrons pas ici sur la réforme d'ensemble des plus-values immobilières, précédemment commentée plus longuement (cf. article publié en novembre 2013).

Il nous faut par contre insister sur l'abattement exceptionnel de 30 % applicable depuis la rentrée dernière aux plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession de terrains à bâtir.

En effet, celles-ci sont réduites d'un abattement de 30 % pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu (taux forfaitaire de 19 %)

et aux prélèvements sociaux (taux forfaitaire global de 15,5 %).

### Le bénéfice de cet abattement est soumis à une double condition :

- Que la cession soit précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2015 ;
- Et que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Il vous faudra là encore bien anticiper avec votre notaire toutes les conséquences fiscales d'une vente de terrain à bâtir, car celle-ci pourra également faire l'objet d'une taxe spécifique, sur les terrains devenus constructibles, indépendamment de l'imposition de la plus-value ci-dessus rappelée.

Il convient de distinguer :

- Une taxe « communale », si la collectivité locale concernée l'a instituée sur son territoire ;
- Et une taxe « nationale » qui s'applique de plein droit aux terrains classés en zone constructible postérieurement au 13 janvier 2010.

Ces deux taxes ne sont exigibles que sur la première vente d'un terrain devenu constructible et peuvent le cas échéant se cumuler lors d'une même cession.

### Agenda

Conseils des notaires, actualités, agenda des manifestations à retrouver sur le site : <http://chambre-38.notaires.fr>