

# Division de terrain : quelles taxes ?

**Depuis quelques années et l'évolution des plans d'occupation des sols vers les plans locaux d'urbanisme la surface nécessaire à la construction se trouve réduite, de sorte que de nombreux propriétaires peuvent aujourd'hui diviser le terrain d'assiette de leur résidence pour vendre une parcelle détachée en tant que terrain à bâtir.**

Il est alors indispensable de suivre une procédure particulière pour diviser ce terrain (procédure de déclaration préalable) et il est possible que la cession du terrain génère différentes taxes : la plus-value immobilière, une taxe nationale et une taxe communale. Ces différentes taxes ne sont pas d'application automatique mais elles peuvent se cumuler entre elles.

## La plus-value immobilière

Partant du principe que seul le terrain est vendu, une telle opération ne peut bénéficier du régime d'exonération pour cession de la résidence principale car si au départ la parcelle supportait la résidence principale, seule une partie du terrain est vendue.

Il faudra donc s'interroger sur l'assujettissement à la plus-value immobilière. Si le vendeur possède le terrain depuis moins de 30 ans, cette taxe sera due.

Cet impôt se compose de deux taxes, la plus-value en tant que telle qui se calcule en faisant la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition (évalué forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition ou du coût réel), et des frais réels que la division a pu engendrer. Ce différentiel permet de déterminer la plus-value brute à laquelle sera appliqué un taux de réduction par année de détention pour obtenir la plus-value nette (au-delà de 22 ans le taux de réduction est de 100 %). Une fois la plus-value nette obtenue, il lui est appliqué un taux d'imposition de 19 %.

Pour les prélèvements sociaux la détermination de la plus-value nette mais le taux de réduction pour année de détention est moins avantageux et il faut atteindre 30 ans pour bénéficier d'une réduction de 100 %.

Le taux de l'impôt est quant à lui de 15,5 %.

Il est à noter que si la plus-value nette est de plus de 50 000 € une surtaxe est appliquée.



**De nombreux propriétaires peuvent aujourd'hui diviser le terrain d'assiette de leur résidence pour vendre une parcelle détachée.** Archives

## La taxe communale

Les communes peuvent sur délibération instaurer une taxe sur la première cession des terrains rendus constructible du fait de leur classement par un document d'urbanisme (PLU, POS...) en zone constructible depuis moins de 18 ans. La taxe ne s'applique pas si le prix de cession est inférieur au prix d'acquisition majoré de 200 %.

La taxe est égale à 10 % de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition actualisé en fonction de l'indice des prix à la consommation. Sans ces éléments la taxe est 10 % des 2/3 du prix.

## La taxe nationale.

Elle taxe s'applique sur la cession des terrains nus devenus constructibles depuis le 13 janvier 2010, dès lors que le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

L'assiette de la taxe est constituée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition actualisé de la même manière que la taxe communale.

Elle bénéficie d'un abattement d'un dixième par année écoulée à compter de la 8ème année suivant la date à laquelle le terrain est devenu constructible.

Son taux est de 5 % si le rapport

Rubrique réalisée par les notaires de l'Ardèche de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes.

## AGENDA

- « Passez à l'acte », le magazine des notaires est disponible dans les offices de notaires.
  - Sur France 3 Auvergne Rhône-Alpes, chronique des notaires dans l'émission « 9h50 le matin », chaque 3ème mardi du mois, suivie d'un facebook live pour poser vos questions en direct. A revoir sur [www.aura.france3.fr](http://www.aura.france3.fr) rubriques « Emission »-« Magazine »-« 9h50 le matin » et sur notre site internet. Prochaine émission : 20 juin.
- A consulter :  
<http://notairecom38-26-05.notaires.fr> Facebook - NotaireCom - [www.twitter.com/notairecom](http://www.twitter.com/notairecom)

entre prix de cession et prix d'acquisition est compris entre 10 et 30, puis de 10 % au-delà. Ainsi une cession de terrain peut générer des taxes à taux proche de 50 %, il sera donc indispensable avant toute opération de rencontrer votre notaire afin de les calculer pour connaître le solde net du prix de vente.

**Nicolas BLANCHON,**  
notaire