

VENTE D'UN TERRAIN À BÂTIR

CALCUL DES IMPÔTS ET TAXES SUR LA PLUS-VALUE

Le présent article a pour objet d'inventorier les taxes et impôts auxquels le vendeur d'un terrain à bâtir sera soumis, et d'en analyser les modalités de calcul.

M^e Henri Chesnelong,
notaire à Toulouse

Ces impôts et taxes s'appliquent lors de la vente par un particulier d'un terrain à bâtir, le plus souvent dans les situations suivantes :

- vente d'un terrain acquis puis revendu, ou reçu par donation ou succession puis vendu,
- vente d'un terrain détaché d'une propriété d'une plus grande contenance, supportant la résidence principale ou secondaire par exemple,
- vente d'une maison et son grand terrain, lorsque ce dernier n'est pas le prolongement direct et accessoire du bâtiment,
- vente d'une maison que le propriétaire a lui-même construite ou fait construire sur un terrain dont il était propriétaire. Dans ce cas, et sauf exonération lorsqu'il s'agit de la résidence principale du propriétaire, pour calculer l'impôt sur la plus-value, il convient de distinguer le terrain de la construction et d'appliquer à chacun de ces éléments l'impôt auquel il est soumis.



Les terrains à bâtir sont susceptibles d'être taxés d'une part au titre de la plus-value, et d'autre part au titre de deux taxes sur les cessions de terrains nus devenus constructibles.

La plus-value sur les terrains à bâtir

Le calcul de la plus-value d'un terrain à bâtir suit les mêmes étapes qu'un bien bâti. L'impôt se calcule d'abord en déterminant son assiette (A - plus-value brute) puis en y appliquant des abattements pour durée de détention (B - plus-value nette imposable).

A/ Calcul de la plus-value brute

La plus-value brute est la différence entre le prix de vente (1) et le prix d'acquisition (2).

1) Le prix de vente :

Le prix de vente est celui fixé dans l'acte de vente, indépendamment de ses modalités de paiement (comptant, à terme, moyennant rente viagère...).

Lorsque la vente porte sur une maison construite par le propriétaire sur un terrain qu'il détenait antérieurement, il convient de ventiler le prix de vente entre la valeur du terrain et celle de la construction.

Ce prix de vente doit ensuite être majoré de certaines charges et indemnités. Il s'agit de tout avantage que l'acquéreur confère au vendeur en sus du prix. Par exemple la réalisation de travaux d'aménagement par l'acquéreur qui bénéficieront aux autres terrains conservés par le vendeur.