Immobilier : acheter, vendre ou donner un terrain à bâtir

Publié le 17/12/2015



Afin de favoriser la construction de logements, la cession et la donation de terrains à bâtir sont encouragées. Il est prudent de consulter son notaire pour connaître la fiscalité applicable à ce type d'opération.

Afin de favoriser la construction de logements, la cession et la donation de terrains à bâtir sont encouragées. Il est prudent de consulter son notaire pour connaître la fiscalité applicable à ce type d'opération.

1. Qu'est-ce qu'un terrain à bâtir?

Il s'agit d'un terrain sur lequel des constructions peuvent être autorisées en application d'un document d'urbanisme, par exemple : le plan local d'urbanisme (PLU).

2. L'achat d'un terrain à bâtir

Si l'acquéreur est un particulier, en principe au moment de l'achat il paie des droits de mutation à titre onéreux, soit 5,80% du montant du terrain.

3. La vente d'un terrain à bâtir

La plus-value immobilière

L'impôt dû par le vendeur est de 34,5 % sur la plus-value nette réalisée lors de la vente du terrain : cette taxe est constituée d'une part de l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, et d'autre part des contributions sociales au taux de 15,5 %.

Le montant de la plus-value nette est calculé en appliquant à la plus-value brute un abattement pour durée de détention progressif fixé à :

- 6% par année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 21e année,
- puis 4 % au terme de la 22e année, conduisant à l'exonération totale de la plus-value à l'issue d'un délai de 22 ans de détention.

La taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles

Sur quels terrains ?

Cette taxe s'applique lors de la 1ère cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un PLU ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou, par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées.

Quel montant ?

Son taux est progressif : il est fixé à 5 % de la plus-value, lorsque celle-ci est comprise entre 10 et 30 fois le prix d'acquisition, et 10 % de la plus-value, lorsque celle-ci dépasse 30 fois le prix d'acquisition.

Quelles exceptions ?

Sont exonérées du paiement de cette taxe les cessions :

- inférieures à 15.000 €,
- de biens dont la plus-value est inférieure à 10 fois le prix d'acquisition,
- de terrains nus rendus constructibles avant le 13 janvier 2010, - deterrains classés en zone constructible depuis plus de 18 ans,
- qui résultent d'une expropriation , suite à une déclaration d'utilité publique.

La taxe communale sur la cession de terrains nus devenus constructibles

Où ?

La taxe forfaitaire peut être instituée dans chaque commune (délibération du conseil municipal) disposant d’un PLU, d’un document d’urbanisme en tenant lieu ou d’une carte communale. Elle n'est donc pas obligatoire.

Les terrains concernés ? La taxe forfaitaire sur les terrains nus rendus constructibles s'applique lors de la 1ère cession à titre onéreux d'un terrain, réalisée par des personnes physiques et des sociétés soumises à l'impôt sur le revenu, après son classement en zone constructible.

Quel montant ?

Elle est égale à 10 % de la plus-value réalisée, déterminée par la différence entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition du terrain actualisé en fonction des prix à la consommation hors tabac.

Quelles exceptions ?

Cette taxe ne s'applique pas notamment aux cessions de terrains exonérées, aux cessions des terrains classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans au jour de la cession et aux cessions de terrains dont le prix de cession est inférieur au triple de son prix d'acquisition.

Quelles formalités pour ces taxes nationale et communale ?

La formalité de déclaration et de paiement est accomplie par le notaire, et non directement par le vendeur auprès du service de publicité foncière (ex-conservation des hypothèques) du lieu de situation du terrain concerné.

Ces taxations peuvent le cas échéant se cumuler les unes avec les autres et rendre l'opération onéreuse pour le vendeur.

Il convient donc avant tout projet de cession de consulter son notaire.

4. La donation d’un terrain à bâtir

L'administration fiscale taxe les donations sur la valeur de ce qui revient à chaque bénéficiaire.

Toutefois des abattements permettent de réduire le montant imposable ; ils dépendent du lien de parenté entre le donateur et le donataire .

Quels sont-ils ?

- 100.000 euros si le donataire est un enfant, un père ou une mère,
- 31.865 euros si le donataire est un petit-enfant,
- 80.724 euros si le donataire est le conjoint du donateur ou son partenaire pacsé,
- 15.932 euros si le donataire est un frère ou une sœur vivant(e) ou représenté(e),
- 7.967 euros si le donataire est un neveu ou une nièce,
- 5.310 euros si le donataire est un arrière petit-enfant,
- Un abattement de 159.325 euros bénéficie à tout donataire handicapé sous certaines conditions. Il se cumule avec l'abattement personnel.

Les droits peuvent également être réduits en cas de donation démembrée du terrain (usufruit ou nue propriété). Le plus souvent, le donataire reçoit la nue-propriété du bien (droit de la vendre ou de le donner) et le donateur se réserve l’usufruit (possibilité d’utiliser le terrain ou d’en percevoir les revenus).

Au décès de l’usufruitier, l’usufruit s’éteint et le donataire recouvre la pleine propriété du terrain, en principe sans formalité ni droit à payer.

(C) Photo : Fotolia