
Division d'un terrain : je vends une partie de mon terrain

Publié le 15/06/2012



Quelques éléments à connaître avant de vendre une partie de son terrain

Face à l'augmentation du prix de l'immobilier, il peut être tentant d'optimiser la vente de son bien immobilier, et de décider de détacher une partie de son terrain pour le vendre à un autre propriétaire qui y fera construire sa maison.

Cette division en apparence anodine n'en est pas moins contraignante. En effet cette simple division foncière constitue dorénavant un « lotissement » tel que définit par l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme prévoit que : "Constitue 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".

Cette qualification entraîne d'importantes conséquences qui doivent être prises en compte en amont de tout projet de division de terrain.

Quelles conséquences juridiques?

Relevant du régime particulier des lotissements, la division de terrain est soumise à une autorisation d'urbanisme préalable, qui est soit une déclaration préalable de division, soit un permis d'aménager, en fonction des aménagements nécessaires ou de la localisation du terrain dans un périmètre de secteur sauvegardé ou de site inscrit.

Outre l'obligation d'obtenir une autorisation préalable, l'application de la réglementation des lotissements crée pour le vendeur des contraintes supplémentaires. Par exemple, l'obligation de faire mention dans l'acte de vente du descriptif du terrain résultant d'un bornage. Ou l'impossibilité de conclure la vente avant d'avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme, sous peine de nullité de l'acte.

Quelles conséquences fiscales?

La décision de vendre séparément sa maison et une partie de son terrain est souvent motivée par une raison économique évidente de rentabilité. Toutefois, cette opération pourrait s'avérer fiscalement désastreuse. En effet, l'exonération de plus-value en cas de cession de sa résidence principale est interprétée de manière large et s'applique à l'ensemble du terrain entourant la maison lorsqu'il est vendu simultanément.

Mais ce n'est pas la solution retenue lorsque le terrain est vendu comme terrain à bâtir. Dans cette hypothèse le vendeur est redevable de l'impôt sur les plus-values immobilières et ne peut plus invoquer l'exonération de plus-value pour la cession de la résidence principale.

Quel conseil ?

La division foncière est encadrée par une réglementation spécifique aux conséquences multiples qu'il convient d'anticiper. Avant toute décision il convient de prendre conseil auprès de son notaire.