

« Le régime des plus-values immobilières »

■ Qu'est-ce qu'une plus-value immobilière ?

Lorsque vous vendez un bien immobilier (maison, appartement, terrain) qui n'est pas votre résidence principale et que le prix obtenu lors de cette vente est supérieur à la valeur d'acquisition ou à la valeur reçue, vous réalisez une plus-value qui est soumise à un prélèvement par l'État. A cette différence, il est appliqué un taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 %, soit 34,50 %. Cette taxe, sur l'augmentation de valeur du patrimoine, est prélevée lors de la vente par le notaire pour le compte du Trésor public. Il faut cependant indiquer que la plus-value peut être minorée par certaines dépenses : les frais d'acquisition qui seront retenus pour leur montant réel ou pour un forfait de 7,5 % et les travaux qui seront pris en compte soit sur justification d'une facture, soit forfaitairement (15 %).

■ Quelles sont les modifications intervenues ?

Le régime des plus-values immobilières est sujet à de nombreuses modifications depuis 2012. Ainsi, la première grande évolution fiscale a consisté à mettre fin à l'exonération des plus-values immobilières lorsque le vendeur était propriétaire de

son bien depuis plus de 15 années, mais toujours dans l'hypothèse où le bien n'était pas la résidence principale du vendeur. Depuis le 1^{er} février 2012, la plus-value immobilière n'est devenue alors exonérable que pour une durée de détention de 30 ans, avec des abattements progressifs au fur et à mesure des années de détention.

Plus le vendeur dispose d'années de détention, moins la taxation imposée est élevée. Diverses exonérations subsistent, d'autres ont vu le jour, comme le remploi du prix de cession d'un logement pour acquérir une résidence principale. Néanmoins, l'imposition s'est considérablement accrue. Une taxe complémentaire a été votée dans le cadre de la loi de finances de 2013 pour les plus-values d'un montant supérieur à 50.000 €. Bien entendu, des solutions demeurent pour atténuer cette fiscalisation, citons par exemple les donations qui pourront utilement vous être conseillées par votre notaire, dans le respect tant de l'intérêt familial que fiscal.

■ Quelles sont les perspectives pour 2013 ?

La loi de finances de 2013 bouleverse le régime des plus-values immobilières. Il s'agit également d'une refonte touchant les dispositions de 2012. Cependant, la



M^e Frédéric Thomas, délégué communication de la Chambre des notaires.

plupart de ces dispositions afférentes aux plus-values immobilières ont été censurées par la Conseil constitutionnel. Ainsi la loi de finances de 2013 disposait un régime totalement distinct pour les cessions relatives aux terrains à bâtir. Sommairement, les plus-values sur les ventes de terrains à bâtir seraient réintégréées dans l'impôt sur le revenu du contribuable, avec un ensemble de règles de calcul, mais sans tenir compte de l'abattement pour durée de détention. L'objectif du législateur étant de libérer du terrain constructible ; le propriétaire n'ayant plus d'intérêt à conserver dans son patrimoine le bien le plus longtemps possible pour atténuer la plus-value. Il n'en demeure pas moins que cette disposition est pour le moment inapplicable en suite de l'intervention du Conseil constitutionnel. Nous sommes à ce jour dans l'attente de la réaction du législateur sur ce sujet.

Demander un permis de construire

■ A quoi sert un permis de construire ?

Le permis de construire est une autorisation administrative obligatoire donnant droit à toute personne d'édifier une construction. Il permet à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

■ Quelles sont les démarches préalables ?

Il est préférable de vous assurer, avant de déposer votre demande, de la faisabilité de votre projet, et notamment de vérifier la superficie réelle du terrain et ses limites avec le voisinage, vous assurer de l'absence de servitudes (droit de passage d'un voisin, d'un agriculteur...), demander une étude du sol afin d'éviter les mauvaises surprises pouvant engendrer des surcoûts (attention : la présence d'une carrière ou d'une nappe phréatique pourraient rendre votre projet plus difficile), et prendre en compte la forme du terrain (un terrain en pente entraîne un coût de terrassement plus élevé, et des travaux de canalisation pour le ruissellement des eaux).

Il vous est donc conseillé de consulter le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune pour voir si le terrain est en zone constructible ; de demander en mairie un certificat d'urbanisme pour vérifier, entre autres, la constructibilité,

les normes architecturales, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...), et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...) et de consulter l'architecte conseil de la mairie pour obtenir son avis sur le projet souhaité.

■ Comment constituer le dossier ?

La demande de permis de construire s'effectue au moyen du formulaire cerfa n°13406*02 lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle et de ses annexes, et cerfa n°13409*02 pour les autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, établissement recevant du public...).

La demande doit être complétée par un dossier constitué des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice du formulaire choisi) un plan de situation du terrain, un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, un plan de coupe du terrain et de la construction, une notice décrivant le terrain et présentant le projet, un plan des façades et des toitures, une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage.

Vous devez ensuite déposer votre dossier complet à la mairie où est situé le terrain, ou l'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception.

■ Combien de temps faut-il pour obtenir une réponse ?

Le délai d'instruction est généralement de 2 mois pour une maison individuelle et ses annexes, ou 3 mois dans les autres cas.

Un extrait de la demande de permis de construire doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 8 jours qui suivent son dépôt et rester affiché tout le temps de l'instruction du dossier.

En cas d'acceptation, la décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision vous est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

En cas de refus, vous pouvez, dans les 2 mois, demander à la mairie de revoir sa position. Si cette tentative échoue, vous pouvez saisir le tribunal administratif, et lui exposer clairement les raisons qui justifient votre droit à l'obtention de ce permis.

Le permis fait l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours, et sur le terrain. Ceux qui le souhaitent peuvent alors exercer un recours contre le permis, au plus tard dans les 2 mois suivant l'affichage sur le terrain.

Juriste spécialiste du droit de l'immobilier, le notaire est à votre écoute pour vous aider à réaliser vos projets.

Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires2normandie.com

A noter sur votre agenda

31^e SALON DE L'HABITAT
FOIRE de PRINTEMPS

c'est bientôt !

22 - 25 mars 2013

La Grande Halle - La Cité de la Mer
CHERBOURG-OCTEVILLE

Une organisation La Presse de la Manche - Publi 7

Achetez en Basse-Normandie
Plus de **10 000** annonces immobilières en ligne

Notaires de Basse-Normandie

Découvrez l'application smartphone et tablette tactile

NOTAIRES² NORMANDIE

www.notaires2normandie.com

Notaires de Basse-Normandie