

La cession des tantièmes de droits indivis contre remise de locaux à construire.



Dans une période où les promoteurs sont en compétition pour acquérir des terrains à bâtir auprès des particuliers, la plus-value est souvent significative pour le vendeur.

Traditionnellement, nous réalisons une vente du foncier moyennant un prix de vente qui est la contrepartie de la cession du terrain.

Dans quelques cas, plus rares et lorsque le vendeur est intéressé par un ou plusieurs appartements à construire par le promoteur, nous réalisons une vente moyennant paiement de tout ou partie du terrain au moyen d'une dation en paiement.

Ces deux techniques ne dispensent pas le vendeur du paiement de la plus-value immobilière et ne réduisent en rien l'assiette soumise à cet impôt de plus-value.

Il reste une troisième technique d'acquisition dénommée la cession de tantièmes (droits indivis) contre remise de locaux à construire. Cette technique permet d'éviter tout ou partie de la plus-value immobilière due par le vendeur. Dans cette hypothèse, le propriétaire vend la totalité du terrain et convertit tout ou partie du prix de vente en l'obligation pour l'acquéreur

de construire des locaux sur un terrain appartenant au vendeur.

L'obligation de construire ne porte pas sur un autre terrain mais sur les droits indivis conservés par le vendeur sur le terrain vendu ; droits correspondant aux lots de copropriété à construire.

À la différence d'une dation en paiement, l'acquéreur-promoteur ne transfère pas la propriété des lots de copropriétés mais prend seulement l'obligation de les édifier dans l'acte de vente du terrain.

À titre d'exemple, sur un terrain valant 100 000 €, il y aura des droits indivis cédés par le vendeur au promoteur (80 centièmes) et des droits indivis conservés par le vendeur propriétaire (20 centièmes).

Le prix sera payé par le promoteur en numéraire pour 80 000 € et moyennant la remise de locaux à construire pour 20 000 €. Les locaux à construire devront être valorisés à l'effet de correspondre à une valeur de 20 000 € sachant que la valorisation des locaux à construire sera déterminée par un prix de revient majoré des frais d'études – à l'exclusion du prix du foncier – devant correspondre in fine à un prix de 20 000 €.

Le propriétaire vendeur devient alors propriétaire des locaux à construire par le mécanisme de l'accession sans transfert de propriété puisque le vendeur a conservé 20 centièmes des droits indivis, réduisant d'autant, dans notre cas à due concurrence de 20, l'assiette taxable soumise à plus-value immobilière au titre de la cession du foncier.

Bien entendu et dans un souci de garantir le vendeur de l'engagement pris par le promoteur-acquéreur de livrer des locaux à construire, il convient préalablement à l'acte de vente ou concomitamment d'établir un état descriptif de division permettant de déterminer les centièmes (dénommés aussi les droits indivis, les tantièmes) attachés aux lots à construire conservés par le vendeur et ceux cédés au titre de la vente à l'acquéreur.

Cette technique d'acquisition n'est pas nouvelle et a été consacrée par la Cour de Cassation le 19 février 1974, mais elle pourrait connaître une renaissance avec la rareté des fonciers à acquérir dans les centres urbains et les problématiques de plus-value immobilière des propriétaires.



À NOTER

La cession d'un terrain à bâtir est une opération complexe dont les différentes modalités possibles doivent être étudiées avec précision pour optimiser les délais et/ou les conditions financières de l'opération.

Prenez contact avec nous dès que vous avez le projet de vendre. Nous vous aiderons à trouver un acquéreur de confiance.

