



Notaires
de la Drôme

journal d'information Notaires de la Drôme

Mercredi 23 novembre 2011

le dauphiné
LIMOUSIN

Supplément gratuit

Mot du président

LE PROGRAMME DES NOTAIRES

A quelques mois de l'élection présidentielle 2012, le notariat a élaboré un programme de propositions qu'il entend soumettre aux différents candidats. Par cette démarche, la profession affiche sa volonté de contribuer aux débats de société et aux évolutions de celle-ci.

Témoins privilégiés des événements de la vie, partenaires des familles et des acteurs économiques, les notaires sont à la fois observateurs des difficultés de leurs concitoyens et « capteurs » de leurs attentes.

C'est à partir des demandes recueillies chaque jour dans les offices, et pour répondre à de réels besoins collectifs, que le notariat a formulé une vingtaine de propositions.

Réparties en quatre grandes thématiques, la famille, le patrimoine, l'entreprise et la vie dans la cité, plusieurs préconisations sont exprimées, abordant aussi bien le développement durable, les enjeux de la dépendance, la place de l'enfant dans la société, la liberté des conjugalités, l'accession à la propriété, la compétitivité des entreprises...

Aménagements, améliorations, ou encore innovations, voici quelques propositions concrètes :

- La famille : aménager la réserve héréditaire, modifier la fiscalité de la transmission de l'adopté, donner plus de place à la liberté testamentaire...
- Le patrimoine : envisager une clarification législative de l'assurance-vie, créer un fichier de publicité des cautions, faciliter le parcours résidentiel des accédants à la propriété
- L'entreprise : simplifier le régime fiscal des transmissions d'entreprises, favoriser les transmissions familiales...
- La vie dans la cité : instaurer dans les écoles quelques heures d'éveil au droit, améliorer la gestion des ressources en eau, mise en place de sociétés d'épargne régionales pour favoriser le financement des collectivités locales...

Le président du Conseil Supérieur du Notariat, Benoit RENAUD, à l'origine du projet, présentera ce programme dans les prochains mois.

Au-delà de son caractère tant d'utilité publique que pratique, cette démarche illustre également la capacité d'analyse et d'anticipation des notaires français.

Olivier COMBE LABOISSIÈRE,
Président de la chambre
de la Drôme



LE CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

Les bénéfices réalisés par des particuliers à l'occasion de la cession de biens immobiliers sont soumis à un impôt de 32,5% qui est prélevé par le notaire sur le prix de vente. Cet impôt n'a cessé d'augmenter...

Par Me Emmanuelle MOLLET - pages 2, 3 et 4

LA RÉFORME DE LA FISCALITÉ DE L'URBANISME

Monsieur et Madame DUPONT viennent d'obtenir un permis de construire pour la maison de leur rêve. Très prévoyants, ils ont prévu dans leur budget d'inclure le montant des nombreuses taxes qui figurent dans leur permis...

Par Me Marie DUVERNEUIL - pages 5 et 6



LA COLONNE DES FINANCES

Par Me Gabriel NALLET - page 2

LES TAXES EN CAS DE CESSIION DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ANNONCES IMMOBILIÈRES

PAGES 7 et 8 - Consultez :

www.cr-grenoble.notaires.fr

www.chambre-drome.notaires.fr

Journal d'information des notaires de la Drôme

Maquette, réalisation :

Concept & Visuel,

15 allée Pablo Picasso

38400 St Martin d'Hères

Photos : PhotoDisk,

Goodshoot, Phovoir, 1500

photos, Images library.



LES TAXES EN CAS DE CESSION DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La vente de terrain constructible devient un nouvel eldorado fiscal pour les collectivités. Ces dernières années, deux nouvelles taxes ont été instituées qui frappent de telles opérations.

LA TAXE COMMUNALE SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Opérations et terrains concernés : Cette taxe concerne les ventes, les échanges, les apports en société réalisés par des particuliers ou des sociétés soumises à l'impôt sur le revenu, de terrains en zone urbaine ou à urbaniser et rendus constructibles depuis moins de dix huit ans.

Taxe facultative ou impérative : Cette taxe est perçue par les communes (ou les établissements intercommunaux) dès lors qu'une délibération instituant la taxe a été votée. Elle devient applicable le premier jour du 3^{ème} mois suivant son institution.

Montant de la taxe : La taxe est égale à 10 % de la différence entre le prix de cession du terrain et son prix d'acquisition actualisé en fonction de l'indice des prix à la consommation. A défaut de pouvoir établir ces éléments de référence, elle sera de 6,66 % du prix de vente.

Exonération, modalités : Outre les terrains constructibles depuis plus de 18 ans, sont notamment exonérées les ventes destinées au logement social ou encore les cessions dont le prix est inférieure de 200 % au prix d'acquisition.

On notera que cette taxe est cumulable avec l'imposition sur les plus-values...

LA TAXE NATIONALE SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Opérations et terrains concernés : Cette taxe concerne les premières cessions réalisées par des particuliers ou toutes sociétés et groupements de terrains rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010 dès lors que le rapport entre prix de cession et d'acquisition est supérieur à 10.

Taxe facultative ou impérative : Cette taxe est d'application impérative.

Montant de la taxe : La taxe est assise sur la différence entre le prix de cession du terrain et son prix d'acquisition actualisé en fonction de l'indice des prix à la consommation. L'assiette fait l'objet d'un abattement de 10 % au-delà de la huitième année suivant la date à laquelle le terrain est devenu constructible. Le taux d'imposition est de 5% lorsque le rapport entre prix d'acquisition et de cession est supérieur à 10 et inférieur à 30, puis de 10 % au-delà de cette limite.

Exonération, modalités : Outre les terrains constructibles depuis plus de 18 ans, sont exonérées les expropriations ou les ventes de terrains dont le prix de cession est inférieur à 15.000 €.

Règlement de la taxe : Ces deux taxes sont prélevées sur le prix de vente et reversées par les soins du notaire au trésor public.

Gabriel NALLET, notaire

LE CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

Les bénéfices réalisés par des particuliers à l'occasion de la cession de biens immobiliers sont soumis à un impôt de 32,5% qui est prélevé par le notaire sur le prix de vente. Cet impôt n'a cessé d'augmenter ces dernières années puisqu'il était de 28,10 % en 2009, a été porté à 31,3 % en 2010 et à 32,5% depuis le 1^{er} octobre 2011.

De nombreuses plus-values échappent toutefois à cette imposition du fait des cas d'exonérations prévues par la loi.

LE CHAMP D'APPLICATION DE L'IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Les personnes imposables

L'imposition s'applique aux bénéfices encaissés par les personnes physiques réalisant des opérations de gestion de leur patrimoine privé soit directement, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Le régime des plus-values privées ne s'applique pas aux profits réalisés lors de l'exercice d'une activité professionnelle (lotisseurs, constructeurs).

Les biens imposables

Tous les biens immeubles bâtis ou non sont imposables ainsi que tous les droits relatifs à ces biens (usufruit, nue-propriété). Donnent également lieu à l'application du régime des plus-values des particuliers, les cessions de titres des sociétés à prépondérance immobilière (c'est-à-dire celles dont le patrimoine est principalement constitué d'immeubles) dans la mesure où elles sont soumises à l'impôt sur le revenu.

Les opérations imposables

Les opérations qui donnent lieu à l'imposition sont toutes les cessions à titre onéreux. Ainsi par exemple, sont soumises au régime, les ventes (quelles que soient les modalités de paiement convenues), les échanges (avec ou sans soulte), les apports en société, certains types de partage ou de licitation.

Les principaux cas d'exonération

La cession de la résidence principale

La plus-value réalisée lors de la vente de la résidence principale est exonérée quel que soit le type de logement cédé (maison ou appartement). Le bénéfice de l'exonération n'est accordé que pour l'immeuble qui constitue la résidence habituelle et effective du propriétaire lui-même au jour de la cession. Les biens donnés en location ou occupés par les membres de la famille du propriétaire ne peuvent pas y prétendre.

Il est admis que l'exonération puisse également profiter à une SCI lors de la vente par celle-ci d'un immeuble occupé par ses associés. Seuls les associés habitant le local peuvent revendiquer l'application de l'exonération.

L'administration fiscale fait preuve d'une relative tolérance dans l'application de ce régime sur les points suivants :

- Un immeuble vacant au moment de la vente mais qui a été occupé comme résidence principale jusqu'à sa mise en vente ouvre droit à l'exonération si la vente intervient dans un délai maximal d'un an.
- En cas de cession par des conjoints, des partenaires d'un PACS, des concubins divorcés ou séparés du logement qui constituait leur résidence principale au moment de la séparation, chacun des ex-conjoints ou concubins bénéficie de l'exonération sur sa part de plus-value.
- L'exonération profite également aux dépendances "immédiates et nécessaires" de la résidence principale qui sont cédées en même temps que celle-ci. Ces dépendances comprennent les bâtiments annexes tels que garages situés à moins d'un kilomètre, les remises, les aires de stationnement, les cours. Si les dépendances sont cédées à un acquéreur distinct de celui de la résidence principale, la vente doit alors être réalisée dans le délai d'un an de la première.

Les autres cas d'exonération sont les suivants :

- **Les ventes dont le prix n'excède pas 15.000 €,**
- **Les ventes réalisées par des contribuables retraités ou invalides de condition modeste :** contribuables dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas un certain seuil (9.876 € pour un foyer fiscal comprenant une part de quotient familial),



- Les plus-values d'échanges réalisés dans le cadre de certains remembrements urbains ou ruraux.

En dehors des cas visés ci-dessus, le bénéfice réalisé par le contribuable vendeur doit être soumis à un impôt dont les modalités de calcul sont détaillées ci-après.

LE CALCUL DE LA PLUS-VALUE

Le calcul de l'impôt répond à une méthodologie particulière dont les modalités ont été modifiées par la loi de finances rectificative pour 2011. Ces modifications doivent entrer en vigueur au 1^{er} février 2012.

Le calcul actuel des plus-values immobilières des particuliers

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble.

Le prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de vente indiqué dans l'acte diminué des frais liés à la vente supportés par le vendeur. (commissions d'agence immobilière, frais de diagnostics immobiliers, de géomètre ou frais de mainlevée d'hypothèque).

Le prix d'acquisition

Quand le bien a été acquis à titre onéreux, le prix d'acquisition est le prix d'achat indiqué dans l'acte.

Quand le bien a été acquis par donation, le prix d'acquisition correspond à l'évaluation du bien indiquée dans l'acte pour le calcul des droits de donation.

Quand le bien a été acquis par succession, le prix d'acquisition correspond à l'évaluation du bien portée dans la déclaration de succession.

Le prix d'acquisition est ensuite majoré des frais supportés par le vendeur lors de son acquisition.

Quand le bien a été acquis à titre onéreux, le vendeur a le choix de rajouter soit les frais réels qu'il a supportés, soit un forfait de 7,5% du prix d'achat.

Quand le bien a été acquis par succession ou donation, seuls les frais réels afférents au bien vendu peuvent être ajoutés au prix d'acquisition et seulement s'ils ont été réglés par le vendeur lui-même.

Prise en considération des dépenses de travaux :

★ Les dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration peuvent être ajoutées au prix d'acquisition pour leur montant réel aux conditions suivantes :

- Il ne doit pas s'agir de dépenses locatives (peintures, papiers peints, moquettes) ni de dépenses déjà déduites du revenu imposable du propriétaire.

suite page 4



LE CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS



- Seules peuvent être déduites, les dépenses de travaux effectués par une entreprise à l'exclusion des travaux réalisés par le contribuable lui-même. Il n'est donc pas possible de prendre en compte les factures des matériaux si les travaux ont été réalisés par le vendeur ou son entourage.

★ Le prix d'acquisition peut également être majoré d'un **forfait de 15% applicable sans justificatif**, pour tenir compte des dépenses de travaux susceptibles d'avoir été réalisés par le vendeur.

L'application de ce forfait n'est possible que si le bien vendu est un immeuble bâti et qu'il est détenu depuis plus de cinq ans par le vendeur.

En revanche, il s'applique sans que le vendeur ait à établir la réalité des travaux. Il peut donc être utilisé même en l'absence de travaux.

L'abattement pour durée de détention

Lorsque la vente porte sur un immeuble détenu par le vendeur depuis plus de cinq ans, la plus-value est réduite d'un abattement de 10% par année de détention à partir de la 6^{ème}. Cet abattement s'applique quelle que soit la nature de l'immeuble, bâti ou non. Il se calcule par période de douze mois sans tenir compte des fractions d'années non échues.

Le délai de détention court à compter de la date d'acquisition jusqu'à la date de la cession, toute période de douze mois non écoulée en entier n'étant pas comptée.

Les plus-values réalisées sur des immeubles détenus depuis plus de quinze ans sont donc totalement exonérées par le jeu de cet abattement.

L'abattement fixe

La plus-value nette obtenue après application de l'abattement de 10% par année de détention était, jusqu'au 21 septembre 2011, encore diminuée d'un abattement fixe de 1 000 euros par vendeur. Mais cet abattement a été supprimé depuis cette date.

Exemple 1 : Vente d'un appartement au prix de 340.000 € le 18 Août 2011 acheté 220.000 € le 22 décembre 2000.

Prix de cession :	340.000 €
On peut déduire le coût des diagnostics immobiliers :	350 €
Les frais de mainlevée hypothécaire :	650 €
Prix de cession net :	339.000 €
Prix d'acquisition :	220.000 €
On peut y ajouter :	
- les frais d'agence immobilière à la charge de l'acquéreur :	+ 5.000 €
- Le forfait de 7,5% pour frais d'acquisition :	+ 16.500 €
- Le forfait de 15% pour travaux divers :	+ 33.000 €
Total à ajouter :	+ 54.500 €
Prix d'acquisition réévalué :	274.500 €
Plus-value brute : 339.000 - 274.500 =	64.500 €
Calcul de l'abattement pour durée de détention : 5 x 10 % (l'année 2011 n'est pas comptée car la vente a lieu avant le 22 décembre)	
Abattement applicable – 50% :	- 32.250 €
Plus-value nette après abattement :	32.250 €
L'abattement fixe de 1.000 € n'étant plus en vigueur, l'impôt dû par le contribuable est de 32,5% de ce montant soit :	10.481 €

Exemple 2 : Vente d'un appartement au prix de 340.000 € le 18 février 2012 acheté 220.000 € le 22 décembre 2000.

Prix de cession :	340.000 €
- coût des diagnostics immobiliers :	350 €
- frais de mainlevée hypothécaire :	650 €
Prix de cession net :	339.000 €
Prix d'acquisition :	220.000 €
On peut y ajouter :	
- les frais d'agence immobilière à la charge de l'acquéreur :	+ 5.000 €
- Le forfait de 7,5% pour frais d'acquisition :	+ 16.500 €
- Le forfait de 15% pour travaux divers :	+ 33.000 €
Total à ajouter :	+ 54.500 €
Prix d'acquisition réévalué :	274.500 €
Plus-value brute : 339.000 - 274.500 =	64.500 €
Calcul de l'abattement pour durée de détention : 5 x 2 % = 10 %	
Abattement applicable – 10% :	- 6.450 €
Plus-value nette après abattement :	58.050 €
L'abattement fixe de 1.000 € n'étant plus en vigueur, l'impôt dû par le contribuable est de 32,5% de ce montant soit :	18.866 €

Le calcul des plus-values réalisées après le 1^{er} février 2012

Pour toutes les cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012, il ne sera plus possible d'utiliser l'abattement de 10% par année de détention, celui-ci étant remplacé par de nouveaux abattements.

Ainsi, les contribuables bénéficieront :

- d'un abattement de 2% par année de détention entre la 6^{ème} et la 17^{ème} année.
- d'un abattement de 4% par année de détention entre la 18^{ème} et la 24^{ème} année.
- d'un abattement de 8% par année de détention entre la 25^{ème} et la 30^{ème} année.

Il faudra donc être propriétaire d'un bien depuis plus de trente ans pour pouvoir être totalement exonéré.

Les méthodes du calcul actuel et futur sont résumées dans les exemples détaillés ci-dessus.

LA RÉFORME DE LA FISCALITÉ DE L'URBANISME

Monsieur et Madame DUPONT viennent d'obtenir un permis de construire pour la maison de leur rêve. Très prévoyants, ils ont prévu dans leur budget d'inclure le montant des nombreuses taxes qui figurent dans leur permis. Ces taxes diverses (taxe locale d'équipement, taxe départementale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, taxe départementale des espaces naturels sensibles, etc...) constituent la fiscalité de l'urbanisme.

Monsieur et Madame DUPONT ont entendu parler d'une réforme de cette fiscalité.

Après avoir affiché leur permis sur le terrain, ils se précipitent chez leur notaire pour savoir si cette réforme les concerne.

Après une période de concertation de plus de deux ans avec les représentants des collectivités territoriales et des professionnels de l'aménagement et de la construction, la réforme de la fiscalité de l'aménagement a été adoptée dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2010 (loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 parue au JO du 30 décembre 2010). Elle entrera en vigueur le **1^{er} mars 2012**. Cette réforme ne concerne donc pas Monsieur et Madame DUPONT, puisque leur demande de permis de construire a été déposée et obtenue avant cette date. En revanche, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées après le **1^{er} mars 2012**, seront soumises à la loi nouvelle.



Encore une réforme ! mais pourquoi faire ?

Depuis les années soixante, le législateur avait mis en place une fiscalité complexe par l'accumulation de taxes ... un vrai mille-feuilles fiscal, un peu indigeste car il comprenait pas moins d'une dizaine de taxes différentes, complétées par des taxes spéciales.

Le paysage de cette fiscalité était devenu illisible.

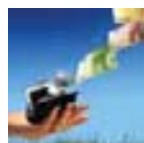
Le législateur a donc pris le temps de mettre en place une nouvelle fiscalité de l'urbanisme



afin d'aboutir à un système plus simple, plus compréhensible voire plus performant.

Les enjeux de la réforme sont importants ; la loi met en place de nouveaux outils fiscaux permettant :

- de simplifier le système de taxation
 - par la diminution du nombre de taxes et de participations
 - par la suppression du système des 9 catégories de construction
 - par la suppression du système d'exonération en fonction du type de taxes
- et de permettre aux collectivités d'adapter leur fiscalité sur-mesure en fonction de leurs besoins.



Alors faire construire, ça coûtera plus cher après la réforme ?

Non pas forcément, mais le but de la réforme n'est pas de diminuer la fiscalité, mais plutôt d'en améliorer le rendement.

Les objectifs affichés par le gouvernement à travers cette réforme sont clairs : la nouvelle fiscalité doit aboutir progressivement à :

- l'optimisation de l'utilisation de l'espace,
- la gestion raisonnée de l'utilisation du sol,
- la lutte contre l'étalement urbain.

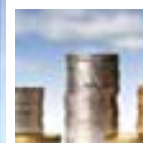


Quelles sont les nouvelles taxes qui seront mises en place ?

Les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées après le 1^{er} mars 2012 seront soumises à la loi nouvelle.

Il faudra s'acquitter désormais d'une nouvelle taxe qui remplace toutes les autres : **la taxe d'aménagement**.

Par ailleurs, les collectivités pourront également mettre en place, sur option, une taxe particulière appelée « **versement pour sous-densité** ».



La taxe d'aménagement

A quelle taxe se substitue-t-elle ?

La nouvelle taxe se substitue notamment à :

- la taxe locale d'équipement (TLE),
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD/CAUE),
- la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS).

Que finance-t-elle ?

Cette recette permet principalement de financer les besoins en équipements publics.

Quelles sont les opérations taxables ?

Toutes les opérations de construction, de reconstruction, d'agrandissement, mais également toutes les installations ou aménagements soumis à une autorisation d'urbanisme.

De quoi se compose cette nouvelle taxe ?

Cette taxe comporte une part communale et une part départementale.

La part communale et la part départementale sont instituées par délibération respectives du conseil municipal et du conseil général.

Toutefois, pour les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS), la part communale de la taxe d'aménagement est instituée de plein droit avec un taux de 1 %, qui pourra être modifié par délibération du conseil municipal.

Le taux de la part communale est fixé entre 1 et 5 % (comme l'actuelle Taxe Locale d'Équipement - TLE).

Ce taux de la part communale

- peut être modulé par secteurs géographiques de la commune.
- peut également être augmenté dans certains cas et dans certains secteurs jusqu'à 20 % sur délibération motivée du conseil municipal qui devra justifier cette augmentation par un besoin de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou d'équipements publics généraux.

Le taux de la part départementale ne peut excéder 2,5 % et constitue un taux unique sur tout le territoire du département. Le conseil général pourra librement fixer les taux de répartition de cette part entre la politique de protection des espaces naturels sensibles et le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

Mode de calcul

La taxe d'aménagement est déterminée par une valeur au m² de surface de construction et par une valeur par installations et aménagements.

■ **Pour les constructions :** la valeur déterminée au m² est de 660 € (cette valeur est révisable au 1er janvier de chaque année par arrêté ministériel).

Cette valeur bénéficie d'un abattement de 50 % (330 €) notamment pour les 100 premiers m² de la surface des habitations principales.

La surface de construction est déclarée par le demandeur dans son dossier de permis ou de déclaration préalable de travaux.

Cette surface est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies (article L 331-10-2° du Code de l'urbanisme).

■ Pour les installations et aménagements,

la valeur est forfaitaire en fonction de la nature des aménagements ou installations concernées :



Tant qu'à simplifier, on aurait pu poursuivre jusqu'au mode de calcul !

Ex :

- 3000 € par emplacement de tente, caravane et résidence mobile de loisirs,
- 200 € par m² de surface de bassin d'une piscine découverte,
- 10 € par m² de panneaux photovoltaïques au sol,
- 2000 € par aire de stationnement à l'air libre.

Zoom calcul

Construction d'une maison individuelle de 160m², avec l'application d'un taux communal de 5% :

Surface	x	valeur	x	taux	
100m ²	x	330 €	x	5%	= 1.650 €
60m ²	x	660 €	x	5%	= 1.980 €
				Total	= 3.630 €

Recouvrement

La taxe est payable en deux échéances à 12 mois et 24 mois après :

- la date de délivrance du permis de construire,
- ou de la date de décision de non-opposition à une déclaration préalable de travaux.

Versement pour sous-densité

En marge de la taxe d'aménagement, le législateur a créé un nouveau dispositif qui permettra aux communes qui le souhaitent de lutter contre l'étalement urbain par une optimisation de l'utilisation du sol.

Très concrètement, dans les communes qui l'auront instauré, les constructeurs qui ne « consommeront » pas tous leurs droits à construire dans leur projet, devront en contrepartie verser une taxe appelée « versement pour sous-densité » (VSD).

Important : le VSD est plafonné à 25% de la valeur du terrain.

Recouvrement

Son recouvrement est identique à celui de la taxe d'aménagement : deux échéances à 12 et 24 mois après autorisation d'urbanisme.

Cette taxe est une nouveauté, il faudra attendre plusieurs années avant de tirer le bilan de son efficacité. Il n'est pas certain par ailleurs qu'elle rencontre un grand succès auprès des élus. En effet, l'instauration de cette taxe risque de freiner la construction en secteur diffus (zone rurale notamment), si son coût est trop élevé.

En outre, cette taxe va générer des difficultés pratiques notamment au regard de la détermination de la valeur du terrain. En effet, c'est le contribuable lui-même qui sera chargé de fournir cette valeur à l'administration dans son imprimé de demande de permis de construire. Cette valeur s'appréciera bien sûr à la date du dépôt de la demande.

On peut retenir la formule de calcul suivante :

$$\text{VSD} = \frac{\text{VDT} \times (\text{surface de construction résultant du VSD} - \text{surface construite})}{2 \times \text{surface de la construction résultant de l'application du SMD}}$$

VDT : valeur déclarée du terrain

SMD : seuil minimal de densité

Zoom calcul

Construction d'une maison individuelle de 150 m².

Terrain : 1000 m² évalué à 200.000 €

Densité fixée au PLU : 0,4

SMD : 0,3

Valeur du terrain : 200.000 € / 2 = 100.000 €

$$\text{VSD} = \frac{100.000 \text{ €} \times 300 - 150}{300} = 50.000 \text{ €}$$

Le plafond correspondant à 25% de la valeur du terrain soit 50.000 € n'est pas dépassé, donc le versement dû s'élèvera à la somme de 50.000 €.

Quelles sont les communes qui peuvent se doter de ce dispositif ?

Seules les communes dotées d'un POS ou d'un PLU pourront l'instaurer. Elles devront instituer un seuil minimal de densité (SMD) dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Comment se calcule ce VSD ?

Le VSD est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le SMD et la surface résultant de l'application de ce seuil.

NB :

Il convient de souligner que la participation pour raccordement à l'égout (PRE) et les autres participations d'urbanisme ne disparaîtront qu'au 1^{er} janvier 2015. Cette période transitoire de 3 ans doit permettre à chaque collectivité de mettre en place, à son rythme, le nouveau dispositif.

Marie DUVERNEUIL, notaire

4P + C**VILLAS - MAISONS**

CREST, Petite copropriété bien située, bel appartement 110m² hab en rez-de-jardin avec terrasse - Grd séjour, 4 Ch - cave et garage. CLASSE ENERGIE D
Px : 179.000 € hono négo inclus

Etude Me **KOSMALA à CREST** - 04 75 25 10 27
www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr

TERRAINS

CREST, terrain à bâtir en coeur de village d'env. 500m² avec viabilités en bordure - Piscine et poolhouse en pierre existant.
Px : 110.000 € hono négo inclus.

Etude Me **KOSMALA à CREST** - 04 75 25 10 27
www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr

EST CREST, maison de village rénovée avec goût - 75m² hab - 2 Ch, beau séjour - garage - Chauff gaz. CLASSE ENERGIE D
Px : 140.000 € hono négo inclus.

Etude Me **KOSMALA à CREST** - 04 75 25 10 27
www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr

ENTRE CREST ET VALENCE, dans village, très belle maison de caractère en pierre avec terrain attenant de 1.400m² - 185m² hab + vastes dépendances aménageables - Chauff fuel vétuste - Prévoir rénov. CLASSE ENERGIE F
Px : 320.000 € hono négo inclus.

Etude Me **KOSMALA à CREST** - 04 75 25 10 27
www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME

SOYONS sur les hauteurs - vue imprenable pour cette superbe villa d'architecte de 2002 - offrant 180 m² - pièce de vie de 83 m² avec cuisine ouverte équipée - 4 chambres - 1 bureau - 2 bains - sur sous sol de 70 m² - terrain aménagé de 800 m² avec une piscine - calme - DPE Energie : CLASSE ENERGIE C (100 kWh/m².an) - DPE CO2 : CLASSE ENERGIE D (23 CO2/m².an)
Px : 526 000 € hono négo inclus.

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07
www.panossian-associés.drome.notaires.fr/



SAINT JEAN DE MUZOLS - très belle vue dominante pour cette propriété offrant une villa de 320 m² habitables avec de superbes prestations - piscine intérieure - magnifique véranda - garages et de nombreuses dépendances dont une partie aménageable - terrasses - terrain attenant de 8553 m² dont 4 773 m² de vigne saint joseph DPE Energie : CLASSE ENERGIE D (201 kWh/m².an) DPE CO2 : CLASSE ENERGIE C (11 CO2/m².an)
Px : 620 000 € hono négo inclus.

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07
www.panossian-associés.drome.notaires.fr/



VALENCE PROCHE Camille Vernet - très belle maison bourgeoise de caractère - offrant 250 m² hab sur 2 niveaux - séjour spacieux avec cheminée - grande cuisine équipée - très beaux volumes - belles possibilités - superbe terrain clos de 1684 m² avec piscine - grand garage et cave -
Px : 743 000 € dpe energie : classe energie f (345 kWh/m².an) dpe co2 : classe energie f (57 co2/m².an)

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07
www.panossian-associés.drome.notaires.fr/



SAINT PERAY proche centre - magnifique terrain à bâtir de 3 073 m² dont 1 200 m² constructible - avec une ruine et une partie boisée - au calme - vue dégagée - viabilité en bordure - tout a l'égout -
Px : 218 000 € hono négo inclus

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07
www.panossian-associés.drome.notaires.fr/



CREST, maison ancienne, 3 chambres, deux grands garages, chauffage central gaz, toiture bon état, classe énergie E ,
Px 125.000 € hono négo inclus

SCP ESTOUR/PAGES Tel 04 75 25 10 10
www.estour-pages.drome.notaires.fr



EST CREST, dans beau village, maison entièrement rénovée, belles prestations, piscine, terrasses, très belle vue, classe énergie G,
Px 450.000 € hono négo inclus

SCP ESTOUR/PAGES Tel 04 75 25 10 10,
www.estour-pages.drome.notaires.fr



CLIOUSCLAT - très belle vue de cette propriété de charme - en pierres apparentes - maison d'habitation offrant 2 logements - belles dépendances - garage - une piscine et un terrain attenant de 6 185 m² - au calme - DPE Energie : CLASSE ENERGIE E (260 kWh/m².an) - DPE CO2 : CLASSE ENERGIE F (78 CO2/m².an)
Px : 700 000 € hono négo inclus.

SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07
www.panossian-associés.drome.notaires.fr/



CREST, quartier calme, proche commodités, villa plain pied environ 90 m², sur environ 740 m², entièrement rénovée en 201, 3 ch, cheminée, classe énergie E,
Px 222.000 € hono négo inclus

SCP ESTOUR/PAGES Tel 04 75 25 10 10,
www.estour-pages.drome.notaires.fr



QUEST CREST, maison de hameau avec jardin attenant et terrasse - 125m² hab +50m² à restaurer - Terrain indépendant 3.300 m² - CLASSE ENERGIE C
Px 269.000 € hono négo inclus

Etude Me **KOSMALA à CREST** - 04 75 25 10 27
www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr



CREST, charmante maison de ville rénovée en proximité écoles et commerces - 90m² Hab + 40m² aménageable en RdC - . CLASSE ENERGIE E (chauf. refait depuis)
Px : 128.000 € hono négo inclus

Etude Me **KOSMALA à CREST** - 04 75 25 10 27
www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr



CREST, Qtier résidentiel, charmante maison plain pied avec jardin clos et arboré, sans vis à vis - 3 Ch, séjour avec chem - garage et atelier - CLASSE ENERGIE E
Px : 176.400 € hono négo inclus

Etude Me **KOSMALA** - 04 75 25 10 27
www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME



SAINT PERAY sur les hauteurs superbe vue de cette belle villa contemporaine et récente 170 m² habitables avec vaste salon séjour - cuisine équipée avec espace repas 4 chambres - 2 bains - garage piscine sur agréable terrain de 1 509 m² prestations de qualité - calme DPE Energie : Classe Energie B (87 kWh/m².an) DPE CO₂ : Classe Energie C (20 CO₂/m².an) Px : 496 000 € hono négo inclus.

SCP Panossian/Vigeneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon/Charras - 04 75 78 17 07
www.panossian-associés.drome.notaires.fr/



VALENCE CHATEAUVERT au calme dans résidence neuve de très bon standing - agréable appartement en rez de jardin offrant 100 m² habitables beau séjour - cuisine us aménagée 3 chambres - 2 bains - 2 wc - terrasse 15 m² + jardin 80 m² - garage en sous sol

Px : 250 000 € hono négo inclus.

SCP Panossian/Vigeneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07
www.panossian-associés.drome.notaires.fr/



VALENCE proche Maurice Faure superbe maison de caractère - offrant environ 180 m² habitables vaste séjour - 3 chambres - bureau et mezzanine - 2 bains beau terrain clos et arboré de 1 545 m² - abri voitures

Px : 568 000 €
dpe energie : classe energie c (150 kWh/m².an)
dpe co₂ : classe energie e (41 co₂/m².an)

SCP Panossian/Vigeneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon/Charras
04 75 78 17 07
www.panossian-associés.drome.notaires.fr/



CREST, bien située, sur environ 1000 m² arboré, villa traditionnelle, environ 190 m², beau séjour, salon, 5 ch, salle de jeux, 2 cheminées, exposition sud, chauffage fioul, classe énergie E

Px 288.000 € hono négo inclus
SCP ESTOUR/PAGES Tel 04 75 25 10 10,
www.estour-pages.drome.notaires.fr



RARE - VALENCE secteur Camille Vernet - très belle maison récente d'architecte de style contemporain - offrant 217 m² habitable sur 2 niveaux - magnifique séjour de 72 m² - cuisine spacieuse - 7 chambres - 2 bains - prestations de grandes qualité - grand garage plus sous sol - joli terrain avec superbe piscine -

Px : 517 000 € DPE EN COURS

SCP Panossian/Vigeneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07
www.panossian-associés.drome.notaires.fr/



A 10 MINUTES DE VALENCE - exceptionnelle - villa d'architecte - récente - style moderne très belles prestations - 300 m² hab. avec une pièce à vivre de 80 m² - cuisine entière, équipée - 4 chbres - bureau et 3 bains - possi. d'un studio indépendant - sous-sol complet - au calme avec une très belle vue sur un terrain clos et paysagé de 3 200m² et sa piscine - DPE Energie : CLASSE ENERGIE C (100 kWh/m².an) - DPE CO₂ : CLASSE ENERGIE B (9 CO₂/m².an)

Px : 950 000 € hono négo inclus.

SCP Panossian/Vigeneron/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07
www.panossian-associés.drome.notaires.fr/

CONFERENCE-DÉBAT

La réforme de la fiscalité du patrimoine

- Les plus-values immobilières
- L'ISF et l'impôt sur le revenu
- La transmission du patrimoine

MARDI 6 DÉCEMBRE - 18 HEURES

A la Chambre des notaires
Le Crysval, Gare Valence TGV,
5 av. de la Gare - 26 300 ALIXAN

Entrée libre
et gratuite
04 75 60 06 11

Avec la participation de Me Nicolas GILLES, Me Olivier METRAL, notaires

Débat animé par France Bleu Drôme-Ardèche



Vente Flash

Du 21 octobre 12h00
au 31 octobre 12h00

Pack e-commerce
Créez votre boutique en ligne !

-80% sur vos frais d'installation **+ 4 mois** d'abonnement OFFERTS *

Rendez-vous sur www.ca-sudrhonealpes.fr

* Offre : frais d'installation réduits de 80 %, 50 € au lieu de 250 € + les 4 premiers mois d'abonnement offerts. Offre valable pour toute réservation effectuée par Internet du 21 au 31 octobre 2011, suivie d'une souscription d'un contrat « Pack e-commerce » avant le 31/12/2011. Sous réserve d'acceptation de votre dossier par le Crédit Agricole Sud Rhône Alpes. Caisse Régionale de Crédit Agricole Sud Rhône Alpes - Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit. Siège social situé 15-17 rue Paul Claudel B.P. 67 - 38041 Grenoble cedex 9 - 402 121 958 RCS Grenoble - code APE 6419 Z. Société de courtage d'assurances immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07 023 476.