



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Septembre 2020



Le permis de construire peut imposer la création d'une servitude de passage

La commune qui délivre un permis de construire sur un terrain dont la desserte par des voies publiques ou privées est insuffisante, a la possibilité d'assortir cette autorisation d'urbanisme de prescriptions spéciales. L'autorité compétente peut ainsi conditionner la réalisation de la construction à la constitution d'une servitude permettant une desserte suffisante du terrain. La servitude devra être obtenue soit amiablement, soit en justice, sur des terrains contigus.

En effet, la loi permet au propriétaire qui n'a pas une issue suffisante sur la voie publique pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, de réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de son fonds, moyennant une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. Dans une décision récente, le Conseil d'Etat a validé une décision imposant au pétitionnaire de produire un acte constitutif de servitude, au plus tard au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier. La construction ne pourra alors débuter que si la servitude a été obtenue.

Source
CE, 3 juin 2020 n° 427781



Le particulier qui vend un terrain à bâtrir peut être assimilé à un professionnel assujetti à la TVA

Les ventes d'immeubles ou de terrains à bâtrir par des professionnels assujettis sont placées dans le champ de la TVA. Sont concernées les personnes qui effectuent de manière indépendante une activité économique, quels que soient leur statut juridique, leur situation au regard des autres impôts ou la forme ou la nature de leur intervention.

Au contraire, les ventes d'immeubles réalisées par de simples particuliers qui gèrent leur patrimoine privé en bon père de famille, ne sont pas assujetties à la TVA.

Mais la frontière entre ces deux catégories n'est pas aussi franche. En effet, un particulier peut être assimilé à un professionnel assujetti, lorsqu'il entre dans une démarche active de commercialisation foncière, en acquérant les biens en dehors d'une pure démarche patrimoniale ou en mobilisant des moyens qui le placent en concurrence avec les professionnels.

Dans l'affaire tranchée par le Conseil d'Etat, Monsieur A., après l'acquisition de 18 parcelles, les avait fait aménager en procédant à des travaux de viabilisation d'un montant représentant plus de 40 % du prix de vente. Le Conseil d'Etat a validé la décision de la Cour d'Appel, qui avait rejeté la demande en décharge de TVA du particulier, en considérant que de tels travaux, eu égard à leur importance, ne relevaient pas de la simple gestion d'un patrimoine privé mais caractérisaient l'existence de démarches actives de commercialisation. En conséquence, le particulier avait exercé, à raison de cette opération, une activité économique soumise à la TVA.

Sources
Conseil d'Etat, 8ème - 3ème chambres réunies, 09/06/2020, 432596
BOI-TVA-IMM-10-10-10-10

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2^{ème} trimestre 2020 : **1770**

Indice de référence des loyers 2^{ème} trimestre 2020 : **130,57**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,90 et 1,30**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER
100% EXPERT

Votre bien
mérite
notre expertise...