

Acquisition d'un terrain

Quelques définitions en vue de l'acquisition d'un terrain :

- **Terrain raccordé** : Il s'agit du terrain qui est desservi matériellement en eau potable, électricité, gaz, téléphone et branché au réseau d'assainissement.
- **Terrain viabilisé** : Est viabilisé le terrain qui est desservi par une voie d'accès et pré-équipé en réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, de gaz, de téléphone...
- **Terrain en diffus ou isolé** : Le terrain en diffus se définit par opposition au terrain situé en lotissement c'est-à-dire situé en dehors d'un lotissement. Il n'offre pas de garanties quant à sa constructibilité, sa superficie, sa viabilisation et l'état de son sol : l'acquéreur potentiel devra se renseigner sur ses différents points au stade de la négociation, avant la signature de tout avant-contrat.
- **Terrain loti** : Il s'agit du terrain acheté dans un lotissement. Plusieurs garanties sont apportées à l'acquéreur quant à la constructibilité du terrain, sa superficie, sa viabilisation l'état de son sol. Le lotisseur prendra en charge les raccordements d'eau, d'électricité, d'assainissement sachant que le coût de ces aménagements sera compris dans le prix définitif.
Toutefois, le candidat acquéreur ne doit pas hésiter à demander à consulter le règlement de lotissement et le cahier des charges ou à défaut, l'arrêté de lotir afin de vérifier que son projet est compatible avec les dispositions prévues dans ces documents.
- **Terrain à bâtir** : Dans sa définition la plus courante, le terrain à bâtir (TAB) est le terrain acheté nu et destiné à être construit. Toutefois, l'administration fiscale considère comme terrain à bâtir, tout terrain acquis en vue d'une opération de construction quelle qu'elle soit. Ainsi, il pourra s'agir d'un terrain nu, d'un terrain recouvert de bâtiments destinés à être démolis, d'un immeuble inachevé.
Concernant la fiscalité liée à l'acquisition du terrain à bâtir, rappelons que l'acquisition d'un terrain à bâtir par un particulier, personne physique, relève du régime des droits d'enregistrement (4,80 %).
- **Terrain constructible** : Il s'agit du terrain situé dans un secteur de la commune désigné comme constructible par les documents d'urbanisme en vigueur (Plan Local d'Urbanisme – PLU anciennement POS - règlement national d'urbanisme ...). Pour obtenir un permis de construire, le terrain doit non seulement être constructible mais aussi viabilisé.

N'hésitez pas à consulter votre Conseiller EURO CIL Habitat Conseil, il vous guidera tout au long de vos démarches.