



Apports: droits de partage ?

Par Denis C

Bonjour,

Nous sommes mariés sous le régime de la communauté légale et divorçons à l'amiable.

Ma question porte sur l'assiette des droits de partage : est-ce que les apports effectués par l'un et l'autre des époux sont déduits de l'assiette des droits de partage ? En l'espèce chacun de nous a apporté pour l'achat d'un appartement (lors du mariage), une somme d'environ 30.000 euros provenant pour elle de la succession de son père, pour moi d'une avance sur hoirie que j'ai dû rembourser (réévaluée) au moment du décès de ma mère. L'acte d'achat faisait état de ces réemplois.

L'appartement ayant été vendu il y a quelques mois dans le cadre du divorce à venir, je me demandais donc si nous devons déduire nos apports respectifs des sommes soumises aux droits de partage.

Merci d'avance pour votre réponse,

Denis C.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes dans le cadre d'un partage amiable. Donc vous devez vous entendre entre vous sur tous ces points.

Le code civil considère que les biens propres restent propres à chacun.

Mais si vous n'êtes pas d'accord, il faudra se tourner vers le tribunal.

Par JackT

Bonjour

Vous allez liquider votre régime, et notamment les reprises et récompenses apparaissent en passif de communauté. Le droit de partage est assis sur l'actif net partagé.

Par Denis C

Merci pour vos réponses à tous les deux.

Concernant la réponse de yapasdequoi, la question n'est pas de savoir si nous sommes d'accord, car évidemment si nous pouvons éviter de payer 1.10% sur 60.000 euros, nous sommes d'accord. La question est de savoir si du point de vue fiscal nous pouvons déduire de l'assiette des sommes soumises à droit de partage, les apports que nous avons faits (provenant d'héritage) pour l'achat de notre résidence principale.

Concernant la réponse de JackT, en l'espèce il n'y a pas de "récompense" due par un époux à l'autre, puisque nous avons apporté quasiment la même somme pour l'achat de cet appartement (chacun 30.000 euros).

Mettons que nous ayons vendu cet appartement 320.000 euros, pouvons-nous fiscalement déduire nos apports de chacun 30.000 euros de ce montant pour le calcul des droits de partage ? En d'autres termes, nos droits de partage (pour cet appartement) sont-ils basés sur 320.000 euros ou sur $(320.000 - (30.000 + 30.000)) = 260.000$ euros ?

Si on peut déduire nos apports de l'assiette des droits de partage, auriez-vous la référence juridique sur laquelle s'appuyer ?

Par JackT

Il sagit bien de récompenses:

Vous êtes sous le régime de la communauté légale et l'immeuble a été acquis au cours de la communauté avec des fonds provenant partiellement des époux,

le principe la communauté ne doit pas s'enrichir au détriment d'un patrimoine propre

lorsqu'elle a encaissé des sommes provenant d'un patrimoine propre elle doit récompense à l'époux

C'est votre cas, le montant de la récompense dans votre cas doit être calculée en fonction du profit subsistant

Liquidation du régime matrimonial:

Actif

Prix de vente 320000

passif

Récompense due à M 30000

récompense à Mme 30000

(pour simplifier

je n'ai pas tenu cpte

du profit subsistant

Net a partag 260000

droit de partage sur le net

les récompenses devraient être recalculées en fonction du prix d'achat et du prix de vente

Par Denis C

Merci beaucoup JackT pour ces réponses pertinentes.

Si je comprends bien cette notion de "profit subsistant", non seulement nous ne devrions pas payer de droit de partage sur nos apports, mais nous ne devrions pas non plus en payer sur le prorata que ces représentent dans le prix de vente de l'appartement en question ?

Si je reprends mon exemple avec deux apports de 30.000 euros pour l'achat de l'appartement il y a 20 ans au prix 200.000 euros et un prix de vente il y a quelques mois de 320.000 euros, c'est la proportion de chaque apport dans le prix d'achat par rapport au prix de vente qui devrait être considéré comme la récompense ??

Chaque apport représentait 15% du montant de l'achat ($30.000/200.000 = 15\%$), donc la récompense pour chaque époux devrait être 15% du prix de la vente (càd dans cet exemple $320.000 * 15/100 = 48.000$ euros).

Est-ce que c'est bien ça ?

Auriez vous les références juridiques ou jurisprudence à ce sujet car je ne trouve absolument rien sur l'Internet.

Merci beaucoup.

Denis

Par JackT

Effectivement le bien a été acquis à l'aide du financement personnel de chacun des époux à hauteur de 30000

puis revendu 320 000

la récompense due par la communauté à chaque époux est donc

de $320000 * 30000 / 200000$

soit 48000

c'est l'article 1469 du code civil qui egle le probleme

Version en vigueur depuis le 01 juillet 1986

Modifié par Loi n°85-1372 du 23 décembre 1985 - art. 23 () JORF 26 décembre 1985 en vigueur le 1er juillet 1986

La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien

Par Denis C

Merci beaucoup JackT.

Par Filou

Bonjour,

Attention quand même car sur le plan fiscal, la récompense due par la communauté à un époux ne peut pas être déduite de l'actif taxable. (cf bofip : BOI-ENR-PTG-10-20-20120912, n°360).

Par JackT

Attendu que vous allez partager le prix de vente, pourquoi faire un acte de partage,

Le droit de partage est normalement exigible au titre d'un acte de vente d'un immeuble indivis contenant des clauses de répartition du prix de vente. Mais par mesure de tempérament, l'administration a décidé de renoncer à sa perception.

Le droit de partage est en principe exigible sur la partie du prix de vente qui n'est pas payée comptant en espèces ou en valeurs assimilées et immédiatement répartie entre les vendeurs conformément à leurs droits respectifs. Toutefois, par mesure de tempérament, inspirée d'un souci de simplification et d'allègement, il est admis que ce droit ne sera plus réclamé, à l'avenir, sur les contrats de vente de biens indivis contenant des clauses relatives au partage de prix (RM Beauguitte n° 4813, JO AN du 18 mai 1960, p. 909).

Dans ce cas, aucun droit de partage n'est exigé de l'administration si cette vente est mentionnée ultérieurement dans un nouvel acte comme une convention ou un jugement de divorce.

Par Filou

Attention toutefois à cette réponse ministérielle :
<https://notaires92.fr/fr/actualites/des-epoux-communs-en-biens-sont-ils-assujettis-au-droit-de-partage-en-vendant-leur-maison-avant-leur>

Par JackT

Pour sécuriser totalement demeurer dans l'indivision provisoirement (la convention d indivision, ne semble pas obligatoire)et
vente après le divorce

Par Denis C

Merci pour ces réponses et recherches, JackT. C'est vraiment très sympa.

Concernant le fait de rester dans l'indivision, c'est trop tard : ma femme et moi avons vendu notre appartement en septembre dernier et procédé au partage du produit de cette vente.

D'ailleurs nous avons vendu "avant le divorce" sur le conseil de nos deux avocats, qui nous avaient dit, il y a deux ans, que de ce fait nous n'aurions pas de droit de partage à payer. Sauf que deux ans après, ces mêmes avocats nous disent qu'en fait le produit de la vente est soumis à droit de partage. Ce qui fait une grosse différence pour les citoyens lambda que nous sommes.

Nous avons vu aussi la réponse ministérielle DESCOEURS et le fait que cela n'était pas applicable au divorce par consentement mutuel. D'ailleurs les avocats nous ont dit qu'il était hors de question d'appliquer cette réponse pour échapper aux droits de partage. Ce que je comprends parfaitement.

Sur le fait que les récompenses - sur le principe - sont soumises au droit de partage, cela est compréhensible aussi. Ce que nous pouvons défendre, c'est que dans notre cas ces récompenses sont liées à des apports de fonds provenant d'héritage, donc par nature non soumis au droit de partage.

En se basant sur vos réponses, nous avons interrogé nos avocats, qui semblent aller aussi dans ce sens, en tout cas pour l'instant :):)

Merci beaucoup.

Denis

Par JackT

je fais une recherche pour vous adresser un extrait du Bulletin des finances publiques consacré à ce sujet.

Par JackT

Voici l'extrait du bulletin des finances publiques consacré au sujet que vous pourrez communiquer à vos avocats

5. Vente de biens indivis et clauses relatives au partage du prix

65

Le droit de partage est normalement exigible au titre d'un acte de vente d'un immeuble indivis contenant des clauses de répartition du prix de vente. Mais par mesure de tempérament, l'administration a décidé de renoncer à sa perception.

Le droit de partage est en principe exigible sur la partie du prix de vente qui n'est pas payée comptant en espèces ou en valeurs assimilées et immédiatement répartie entre les vendeurs conformément à leurs droits respectifs. Toutefois, par mesure de tempérament, inspirée d'un souci de simplification et d'allègement, il est admis que ce droit ne sera plus réclamé, à l'avenir, sur les contrats de vente de biens indivis contenant des clauses relatives au partage de prix (RM Beauguitte n° 4813, JO AN du 18 mai 1960, p. 909).

Dans ce cas, aucun droit de partage n'est exigé de l'administration si cette vente est mentionnée ultérieurement dans un nouvel acte comme une convention ou un jugement de divorce.

II. Tarif et conditions d'exigibilité de l'impôt de partage

A. Tarif

70

Le tarif de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement applicable aux partages purs et simples est fixé à l'article 746 du CGI. Le taux normal applicable est de 2,5%.

Toutefois, pour les partages d'intérêts patrimoniaux consécutifs à une séparation de corps, à un divorce, ou à une rupture d'un pacte civil de solidarité, le taux est abaissé à 1,80% à compter du 1er janvier 2021, puis à 1,1% à compter du 1er janvier 2022.

B. Conditions d'exigibilité

80

Les conditions d'exigibilité de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement résultant du 7° du 1 de l'article 635 du CGI et de l'article 746 du CGI sont au nombre de quatre.

1. Existence d'un acte

90

Il faut, en premier lieu, qu'il y ait un acte constatant le partage pour que l'imposition proportionnelle soit exigible. En effet, les dispositions du 7° du 1 de l'article 635 du CGI n'assujettissent obligatoirement à la formalité que les actes constatant un partage. Il s'ensuit qu'un partage verbal n'est pas soumis à la formalité obligatoire.

Mais lorsque les copropriétaires déclarent dans un acte avoir été remplis antérieurement, au moyen d'un partage verbal, complètement ou partiellement de leurs droits, l'impôt de partage est dû sur les biens antérieurement partagés.

C'est ainsi que l'administration a exigé l'impôt de partage sur une attestation notariée relatant un remembrement rural et la répartition des nouveaux biens entre les ayants droit de l'apporteur prédécédé, dès lors que cet acte doit être considéré comme formant le titre d'une convention verbale antérieure.

Le droit de partage s'applique à un acte mentionnant un partage verbal antérieur (RM Delnatte n° 86792, JO AN du 13 juin 2006, p. 6208).

2. Existence d'une indivision entre les copartageants

Il faut ensuite qu'il existe une indivision entre les copartageants.

Il est donc nécessaire qu'il existe entre les parties une copropriété véritable, c'est-à-dire un droit de propriété bénéficiant à plusieurs personnes sur une seule et même chose qui n'appartient à chacune d'elles que pour une quotité ou une quote-part.

L'article 746 du CGI assujettit au droit de partage l'ensemble des partages « à quelque titre de que ce soit ». Il n'y a donc pas à se préoccuper de l'origine de la ou les indivisions dont sont issus les biens compris dans le partage (biens acquis en commun, biens recueillis par succession ou donation,...).

Remarque : En cas de cessation d'une convention d'exercice conjoint entre membres d'une profession médicale ou paramédicale, le droit de partage est ainsi exigible sur les biens acquis en commun.

Il est toutefois rappelé qu'il est tenu compte de l'origine de l'indivision pour la détermination de l'assiette du droit de partage (BOI-ENR-PTG-10-20) et du taux d'imposition applicable (II-A § 70).

110

De plus, il importe que cette indivision subsiste au moment du partage et n'ait pas disparu antérieurement pour une raison quelconque.

Par suite, lorsque des biens déjà partagés par acte formalisé sont compris dans un partage, il y a lieu d'en faire abstraction pour la liquidation de l'impôt. L'attribution à un autre que le propriétaire apparent de biens partagés antérieurement constitue une vente ou un échange suivant que le précédent attributaire reçoit de l'argent ou d'autres biens en remplacement.

120

En l'absence d'indivision, l'acte doit être assujetti à l'impôt de mutation à titre onéreux. C'est ainsi qu'il n'y a pas d'indivision entre le propriétaire du sol et celui de la superficie ; l'attribution de l'un de ces éléments au propriétaire de l'autre constitue donc une vente ordinaire.

L'indivision n'existe pas non plus entre le propriétaire unique d'un terrain et le constructeur d'un immeuble sur ce terrain, même si le propriétaire et le constructeur sont des époux.

De même, si des constructions sont élevées sur un terrain appartenant divisément aux constructeurs, ces constructions ne deviennent pas propr