



Divorce, vente appartement, droit de partage et frais de notaire

Par Mariak

Bonjour,

Je souhaiterais avoir des éclaircissements concernant les deux points ci-dessous. Je précise qu'il s'agit d'un mariage sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts.

La situation est la suivante : les époux possèdent en commun un bien immobilier en France et un autre à l'étranger.

Lors d'un divorce il est parfois conseillé de vendre l'appartement commun avant le divorce afin de ne pas payer le droit de partage (taxe fiscale) et les frais de notaires associés. Mais il semble que cela puisse être considéré par l'administration fiscale comme un moyen d'éviter la taxe fiscale. Auquel cas l'administration fiscale peut appliquer une pénalité qui peut s'élever jusqu'à 80 %. Je souhaiterais avoir votre avis sur ce point.

Par ailleurs, dans le cas où les époux possèdent un bien immobilier en commun à l'étranger, ce bien est-il assujéti à cette taxe fiscale (droit de partage) ainsi qu'aux frais de notaires liés à la liquidation des biens lors du divorce ?

Merci par avance pour votre aide.

Par AGeorges

Bonjour Mariak,

1. Depuis janvier 2022, la taxe de partage est de 1,1%. Elle s'applique à l'ensemble des biens qui font l'objet de la convention de partage.

Il semble usuellement admis qu'en l'absence de convention écrite de partage, tout bien partagé à l'amiable entre les époux n'est pas pris en compte. 'admis' concernerait aussi la position de l'administration fiscale, en l'absence totale de documents probants.

2. La notion de partage de biens à l'étranger relève des lois correspondantes du pays concerné. Il n'est donc pas possible de se prononcer plus précisément.

En fait, tout cela dépend du mode de divorce. En cas d'accord des époux, comme la loi le permet désormais, ce qui est convenu entre eux avant la procédure ne peut que concerner la période communautaire. Qui peut affirmer qu'une vente de bien a été décidée après avoir convenu de divorcer ou avant ?

Il est aussi raisonnable d'imaginer que, puisque la taxe baisse, le législateur préfère encaisser peu que pas du tout. Prendre le risque dont vous vous faites écho est-il raisonnable quand la somme en cause est très faible ?