Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Droits de mutation en sortie d'indivision

Par Polish5090

Bonjour,

Je souhaite racheter la part de Madame sur un bien estimé à 240 000? sur le marché actuel (indivision 50/50)

Dans mon cas, la soulte serait nulle mais mon notaire m'indique qu'il faudra que je m'acquitte à hauteur de moitié des droits de mutation sur la part indivise, Madame prenant l'autre moitié à sa charge

La part indivise serait calculée sur la valeur vénale du bien, sans tenir compte du capital restant dû à la banque

Mais on m'a informé par ailleurs que les droits de mutation ne s'appliquait que sur le montant calculé de la soulte !

Ou même que l'acquéreur en indivision ne doit pas s'acquitter des droits de mutation mais, à ce titre, des droits de partage

J'avoue être perdu, on lit tout et son contraire sur internet

Merci par avance pour votre aide.

Par isernon

bonjour,

comme il y a un prêt en cours, vous ne pouvez pas modifier la propriété du bien sans avoir l'accord de votre banque, cela doit être précisé dans le contrat de prêt

madame était-elle coemprunteur du prêt ?

si oui, il faut que madame demande à la banque d'être désolidarisé du prêt, ce qu'elle n'est pas obligé d'accepter.

l'article 1593 du code civil, qui a un caractère supplétif, indique :

Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

salutations

Par Ortzantz

Bonjour

En outre, pour répondre à votre question sur la fiscalité, il faudrait que vous nous précisiez quel était votre type d'union: mariage, pacs ou union libre?

Par Polish5090

Bonjour

Manifestement j'ai rédigé un trop rapidement..

Madame et moi-même, en union libres, sommes bien co-emprunteurs du prêt et redevables à la banque de 240 000?

(d'où la soulte nulle)

La banque est déjà au fait de notre situation et a émis un avis favorable sur la reprise du crédit en mon seul nom.
La désolidarisation ne sera pas un problème puisque j'ai son accord (amiable pour le moment)

Avant de poursuivre les démarches, je veux m'assurer de saisir les tenants et aboutissants du projet, dont font parti les frais liés au rachat de part

pour l'article 1593, il apparaît après échange avec différents interlocuteurs que le régime de l'indivision est soumis à ses propres modalités, d'où ma confusion..

Merci pour vos réponses

Par Rambotte

Il s'agit bien d'un partage, mais pas d'un partage pur et simple, mais d'un partage avec soulte.
Le partage pur et simple est soumis à droit de partage sur l'actif net partagé.
Mais le partage avec soulte est soumis aux droit de mutation à titre onéreux. Avec l'exception des indivisions successorales ou matrimoniales, y compris avec pacs (mais pas en union libre), qui retombent dans les droits de partage.

https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3258-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20200630
Point 70 (et 80 pour l'exception).

Puis :
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20-20120912

Et là ce que je comprends, c'est qu'il y a deux taxations, celle de la soulte, au droits de mutation, et celle du partage (après déduction de la soulte), aux droits de partage => voir point 270

Bref, c'est une affaire complexe, et je ne suis pas non plus spécialiste, mais c'est bien dans les BOI que se trouvent les réponses.

Par AGeorges

Bonjour Polish,

J'ai une lecture différente du
[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3258-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20200630]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3258-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20200630[/url]

Le §20 est celui qui définit bien votre situation :
Il existe plusieurs moyens pour sortir d'une indivision : le partage, la licitation, ou encore la cession par les indivisaires de tous leurs droits à l'un d'entre eux.

Pour moi, il est clair que votre cas ne relève pas du partage (distribuer plusieurs biens entre 'n' personnes), avec ou sans soulte, non plus de la licitation MAIS bien du cas qualifié de CESSION (le troisième).

Les paragraphes 70 et 80 ne s'appliqueraient donc pas.

Le problème, c'est que la suite de ce BOFIP traite uniquement le cas de cession dans un cadre successoral qui ne s'applique pas à vous.

Il semblerait que cette cession soit assimilée à un partage simple, car l'indivision disparait. Et dans ce cas, vous payez des droits d'enregistrement de 2,5% sur la valeur totale du bien (240.000?), soit 6000?. Il n'y a pas de calcul de plus-value (qui serait 0 dans votre cas).

Un petit passage de John12 pourrait clarifier les visions un peu différentes des deux intervenants.

Par Rambotte

Le mot partage est civilement générique = sortie d'indivision.
Par exemple, la licitation est une forme de partage judicaire.

Et la cession de droits indivis au moyen d'une soulte est justement le partage avec soulte.

Après, fiscalement, les règles peuvent varier, il y a trois BOI :
- un pour les partages, avec ou sans soulte
- un pour les partages par licitation
- et un pour les partage par cession de droits successifs (qui ne nous concernerait pas, même si c'était une indivision successorale, car la cession de droits successifs n'est pas la cession de droits indivis dans des biens, mais directement dans la succession, ce sont les droits d'héritiers qui sont vendus, pas les droits d'indivisaires).

Donc pour moi, c'est bien le partage, ici avec soulte.

Par Rambotte

J'illustre d'une autre manière : si la succession comporte un bien immobilier.
En cas de vente de droits successifs, ce qui est vendu, ce n'est pas un droit immobilier, bien matériel, mais un droit d'héritier, bien immatériel. L'acquéreur de droits successifs remplace le vendeur dans tous ses droits et actions dans la succession, comme s'il avait été lui-même héritier.
Pour bien comprendre le concept de cession de droits successifs, qui ne s'appliquerait donc pas ici, quand bien même l'indivision serait successorale.
Voir aussi la notion de transport de droits successifs.
On en parle au code civil, article 1696 et suivants.

Par AGeorges

Bonjour Rambotte,

Je crois bien que je vous ai rejoins en fin de mon dernier message.
Ma remarque initiale était basée uniquement sur le texte du paragraphe 20 qui cite la "cession" SANS y ajouter le qualificatif "successorale", ce qui est contredit par la suite du texte dans laquelle il n'est PAS question de cession hors succession. D'où l'assimilation à un partage simple, que j'ai vu écrite je ne sais où. Ce qui rejoint votre propos, après un démarrage différent !
Merci pour le développement.

Par Rambotte

Il y a par ailleurs une chose qui ne me semble pas claire, lorsque l'indivision n'est ni matrimoniale ni successorale, donc par exemple notre cas de l'indivision entre conbubins.

Lors du partage faisant cesser l'indivision au moyen d'une cession de droits indivis avec paiement d'une soulte, il y aurait deux taxations, celle des ventes basée sur la soulte, et celle du partage, après déduction de la soulte. Cela me parait étrange.

https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20-20120912
Point II.C.1.a 190 régime normal, taxation de la soulte
Point II.C.2 270 régime normal, taxation du partage, avec déduction de la soulte

---
Par AGeorges

Re,
Le 270 fait référence au 746 du CGI dont les clauses précisent qu'il ne s'applique pas au cas présent.
Comment comprendre cela ?
- Un ajout aux cas traités par le 746 ?
- une preuve que le 270 ne s'applique pas ici ?

John12, au secours !

Par Ortzantz

Bonjour,

Le partage avec soulte entre concubins est en effet soumis à une double taxation comme le souligne Rambotte. On

peut retrouver un exemple de cette double taxation en matière d'échange avec soulte également (BOI-ENR-DMTOI-20-10-20120912 n° 50 et 60).

Pour moi en revanche, l'article 746 du CGI est bien applicable à la partie partage: le texte vise bien les partages entre "copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit", la seule différence étant le taux puisque les couples anciennement mariés ou pacsés bénéficient d'un droit réduit.

Pour le cas des concubins, j'ai trouvé cet article rédigé par un notaire isérois, qui me paraît assez bien récapituler le sujet:
[url=https://passezalacte.com/le-partage-entre-concubins-en-cas-de-separation/]passezalacte.com/le-partage-entre-concubins-en-cas-de-separation/[/url]

Par AGeorges

Bonjour Ortzantz,

Voici le texte du début de l'article 46 du CGI :

Les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit,

Pourriez-vous préciser lequel de ces qualificatifs sont applicables à des indivisaires ex-concubins ?

Merci (c'est pour comprendre)

Nous sommes bien d'accord sur le fait que "à quelque titre que ce soit" ne peut étendre les trois 'statuts' précisés.

Par Rambotte

Je pense que le mot "copropriétaires" ne peut pas vouloir dire ici le sens donné par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis. Deux copropriétaires selon cette dernière signification ne sont pas en indivision.
Le mot "copropriétaires" veut dire ici "coindivisaires", c'est-à-dire ici littéralement "propriétaires ensemble du même bien". D'où le partage possible, à taxer.

Par Ortzantz

Rambotte a été plus rapide que moi ! La rédaction de l'article 746 ne peut pas viser les seuls copropriétaires au sens de la loi de 1965 puisque les opérations de partage de copropriété font justement l'objet d'une fiscalité particulière prévue par l'article 749-A du CGI (qui est justement une dérogation à l'article 746). Je pense donc que le terme copropriétaires de l'article 746 est à prendre dans un sens plus générique de "plusieurs propriétaires".

Par Rambotte

Et je comprends que le 749-A vise la sortie du régime de la copropriété, faisant cesser l'indivision sur les parties communes (par exemple une copropriété horizontale ou la division du sol commun indivis est possible).
Il ne s'agit pas de la sortie d'indivision sur un lot de copropriété détenu en indivision, qui suit le régime normal du partage.

Par AGeorges

OK, c'est un peu abscons pour moi !

Et pour notre ami Polish, comment cela se traduit-il ?

2,50% de droit de mutation sur la valeur totale du bien (240.000?), soit 6.000?

Et rien sur la soulte puisqu'elle est de zéro ? (donc quel que soit le %, cela fait toujours 0)

Par Polish5090

Bonjour,

Pardonnez ma réponse tardive.
Je tiens à tous vous remercier pour vos précieuses recherches, qui m'ont bien aiguillé; d'autant plus que la fiscalité sur ce sujet est complexe.

Preuve en est: même les notaires peinent à s'accorder entre eux !

Des retours que j'ai eu, il en ressort que les BOI sont très difficiles à interpréter
Pourtant ce sont bien ces textes qui font foi.

A date on me donne 2 chiffrages différents.

Scénario 1
Régime du partage : dans mon cas, c'est le régime du droit commun et non le régime de faveur qui s'applique (jusque là, ok)

- 2,5% de droit de partage sur la valeur de la quote-part acquise, soit 120.000? * 2,5% = 3.000?
- 5,8% de droit de mutation sur la valeur de la part du crédit racheté, soit 120.000? * 5,8% = 7.000?

=> l'usage veut que les frais soit supportés par chacun des coindivisaires (dans mon cas, moitié moitié)

Fiscalement, il serait plus intéressant de passer par le régime de licitation car seul les droits de mutation seraient applicables sur la valeur de la quote-part acquise
Par contre, dans ce cas de figure, l'usage veut que ce soit l'acheteur qui paye ces frais

Autre son de cloche (scénario 2)

(Régime inconnu)
- 1,1% de droit de partage sur la valeur totale soit 240.000? * 1,1% = 2.600?

M'est avis que le notaire a commis une erreur en appliquant le taux arrêté au 1er janvier 2012, et pas le taux en vigueur à date, de 2,5%.

A sa décharge, les liens issus des BOI pointent vers la version non actualisée des articles 746 (régime du partage) et 750 (régime de la licitation) du code général des impôts

En résumé : je ne sais toujours pas
Je refais la tournée des notaires demain