



Rachat de part en indivision

Par GivenToFly

Bonjour

Mon conjoint et moi-même avons acquis un appartement à 25/75%. Le remboursement du prêt est terminé depuis 2022. Cet appartement est en location depuis 2017.

En 2017, nous avons contracté un prêt pour notre maison principale, toujours avec la même indivision 25/75%. Ce prêt est toujours en cours.

Nous ne sommes ni mariés, ni PACSÉS. Nous avons 2 enfants mineurs.

Mes revenus étant plus confortables à présent, j'ai de quoi investir et il nous a traversé l'esprit que je rachète la part de mon conjoint sur l'appartement (donc ses 75%).

Pourriez-vous m'indiquer, dans ce cas précis, quels seraient les frais engendrés ? Serait-ce une vente immobilière classique avec les frais de notaire d'une vente dans l'ancien ? Est-ce avantageux ou vais-je me retrouver perdante au regard d'un achat immobilier indépendant ?

Je ne trouve pas l'information dans ce cas précis, mais uniquement sur les rachats de parts dans le cadre d'une succession.

Je vous remercie.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous n'êtes donc pas conjoints (mariés) ni partenaires (pacsés) mais concubins (union libre).

La taxation des sorties d'indivision (partage avec soulte) se fait donc au tarif des ventes sur la soulte (mais il y a peut-être en sus des droits de partage sur la masse partagée soulte déduite ?)

Pour vérifier l'acquisition de l'appartement, pourriez-vous indiquer le coût d'acquisition, les apports personnels et le capital emprunté ?

Car souvent, les proportions à l'acte sont calculées avec un emprunt supposé 50/50.

Puis comment se sont répartis les paiements des mensualités ?

BOI chapeau sur les partages :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3258-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-20120912>

=> Item 160 qui pointe sur le BOI sur les partages :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2164-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20120912>

=> Item 40 qui pointe sur le BOI sur les partages avec soulte :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912>