



Des co indivisaires ne veulent pas payer l'impôt foncier

Par joshuai

bonjour

j'aimerais savoir si pour un bien foncier qui appartient à 15 co indivisaires, un seul de ces co indivisaires paye la taxe foncier, ce dernier considère qu'il est le seul propriétaire de ce bien.

je vous remercie d'avance

Par Isadore

Bonjour,

Je ne comprends pas bien la question, mais si c'est de savoir si le seul indivisaire à payer la taxe foncière se considère comme l'unique propriétaire du bien, c'est à lui qu'il faut le demander.

Le fait de payer seul la taxe foncière ne fait pas de lui l'unique propriétaire. Cependant si pendant trente ans il se comporte comme l'unique propriétaire, notamment en payant seul la taxe foncière, il pourra tenter de se faire reconnaître comme tel (usucapion).

Par joshuai

j'ai oublié de préciser que le co indivisaire qui a la quote part la plus importante paye la taxe foncière depuis plus de 30 ans

Par yapasdequoi

Bonjour

Pour revendiquer la propriété du bien par usucapion, il faut un peu plus de preuves que payer la taxe foncière.

"Article 2262

Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2

Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription."

Lorsqu'il y a plus de 2 indivisaires, la taxe foncière est en général établie au nom de l'un d'eux suivi de "et consorts".

Pour cette taxe, il n'y a pas de solidarité entre indivisaires, chacun peut ne payer que sa part au prorata.

Par Isadore

Et les autres indivisaires se désintéressent totalement du bien, aucun d'entre eux ne paye rien ni ne l'utilise ?

Par LaChaumerande

Bonjour

15 co-indivisaires, c'est plutôt exceptionnel et je dirais ingérable, vous en êtes la preuve.

co indivisaire qui a la quote part la plus importante

Combien représente cette quote-part ?

@Isadore : Et les autres indivisaires se désintéressent totalement du bien, aucun d'entre eux ne paye rien ni ne l'utilise ?

Voire ne le loue à son profit ?

Par joshuai

une amie s'est renseignée pour moi auprès d'un de ses proches qui travaille au service des impôts fonciers. Il lui a expliqué qu'un seul des co indivisaires était désigné par l'administration pour payer l'impôt foncier. IL devait ensuite demander aux autres co indivisaires de lui payer leur part. L'administration ne fait qu'un envoi de la taxe foncière à un seul co indivisaire, jamais aux autres co indivisaires

Par Isadore

L'administration peut n'envoyer l'avis qu'à un seul indivisaire pour la taxe foncière, mais cela ne signifie pas que ce destinataire est tenu de payer pour tous les autres.

Aucun indivisaire n'est "désigné pour payer", il est désigné pour recevoir l'avis d'imposition. L'absence de solidarité pour la taxe foncière est la position officielle de l'administration fiscale, voici la référence dans le Bofip :
[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3895-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TFB-10-20-10-20190110]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3895-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TFB-10-20-10-20190110[/url]

Si les propriétaires indivis sont peu nombreux -trois au maximum- ils sont tous nommément désignés au rôle. Dans le cas contraire, l'indivisaire dont la part est prépondérante figure, seul, avec la mention « et consorts » ou « et copropriétaires » précédant l'indication de son domicile. Cette manière de procéder évite la surcharge des documents cadastraux et des feuilles d'impôt. En tout état de cause, la répartition des impôts entre les membres d'une indivision est une question relevant du droit privé qui n'est résolue en aucun cas par le libellé de l'avis d'imposition.

A cet égard, l'imposition collective n'implique pas l'obligation solidaire de chacun des copropriétaires au paiement de la totalité de la cotisation de taxe foncière.

Un indivisaire peut avancer la part des autres, et se débrouiller pour se faire rembourser.

Par joshuai

vous avez raison un des co indivisaires a été désigné par l'administration et a payé la totalité mais il n'a jamais été remboursé. cet achat n'est pas un achat familial

Par joshuai

les autres co indivisaires ont refusé de le rembourser

Par yapasdequoi

Bonjour.

Il peut demander le remboursement de leur part par courrier RAR. Ce sera sans doute long.

Pour les prochains avis, il ne payera que sa part et indiquera au fisc les coordonnées des autres indivisaires.

Par Isadore

les autres co indivisaires ont refusé de le rembourser

Si la somme en jeu en vaut la peine, l'indivisaire en question a cinq ans pour lancer une procédure pour récupérer la somme.

Il me semble que si la mutation a bien été faite et enregistrée par le SPF (ce qui n'est pas toujours le cas lors d'une succession) chaque indivisaire peut retrouver l'avis de taxe foncière sur son espace personnel sur
[url=https://www.impots.gouv.fr/]https://www.impots.gouv.fr[/url]

Par joshuai

ce n'est pas une succession c'est un achat collectif entre trois amis

Par yapasdequoi

De bons amis certainement !
Celui qui a tout payé peut se faire rembourser. Une tentative de conciliation serait à envisager.

Et n'y a-t-il pas un moyen pour qu'il se rattrape ? Lors du prochain partage des charges ?

Par yapasdequoi

Comment êtes vous passés de 3 amis à 15 co-indivisaires ?

Par joshuai

entre le moment où ils l'ont acheté et aujourd'hui ces trois amis ont décédé ce sont leurs épouses et enfants qui ont hérité de leur quote part

Par joshuai

Si les propriétaires indivis sont peu nombreux -trois au maximum- ils sont tous nommément désignés au rôle.

Dans le cas contraire, l'indivisaire dont la part est prépondérante figure, seul, avec la mention « et conjoints » ou « et copropriétaires » précédant l'indication de son domicile. Cette manière de procéder évite la surcharge des documents cadastraux et des feuilles d'impôt.

celui qui paye la taxe foncière ne peut pas revendiquer qu'il est l'unique propriétaire

Par yapasdequoi

C'est exactement la citation du BOFIP mentionnée par Isadore.
Et donc vous avez bien compris que celui qui reçoit l'avis n'a pas l'obligation de tout payer.

Par Gabyl

Oui mais ce n'est pas une solution car si les co indivisaires ne payent pas leur quote-part aux impôts fonciers...les intérêts risquent de s'accumuler en silence puis un beau jour c'est le bien qui est saisi et vendu aux enchères pour payer les retards d'impôts et frais...

Par yapasdequoi

Le fisc a les moyens de saisir les comptes bancaires ou les revenus très facilement.

Par Isadore

ne payent pas leur quote-part aux impôts fonciers...les intérêts risquent de s'accumuler en silence
Ne vous inquiétez pas pour cela, le fisc fera une SATD sans trop traîner.

c'est le bien qui est saisi et vendu aux enchères pour payer les retards d'impôts et frais...
Le bien indivis ne serait pas saisi, mais le créancier provoquerait le partage judiciaire (ce qui finirait effectivement par une vente aux enchères publiques). Le fisc se servira prioritairement sur les comptes des indivisaires défaillants avant d'engager une procédure de partage.

C'est le côté très désagréable des dettes fiscales : le fisc peut ordonner directement aux banques de geler tous les comptes du contribuable défaillant.

Dans une indivision où l'on ne s'entend pas, la seule solution viable à long terme est la sortie de l'indivision :

- vente de gré à gré
- rachat des parts par un indivisaire
- partage judiciaire avec vente forcée du bien aux enchères, n'importe quel indivisaire pouvant participer pour tenter d'emporter le lot