



Partage en indivision et paiement des droits

Par Visiteur

Bonjour,

je me trouve dans un indivision, je suis propriétaire de 2/3.

Mes co-indivisaires (1/3) veulent me racheter ma part (2/3)

Ma part est estimée à 200.000 euro, incluant une soulte de 18.000 euro. Le notaire veut me faire payer au titre du partage et de la vente de ma part, 5,09% sur les 200.000 euro.

Mon point de vue est que ces droits incombent à l'autre indivisaires qui me rachètent ma part.

Que pensez-vous?

pouvez-vous m'envoyer le texte de loi sur ce sujet.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

je me trouve dans un indivision, je suis propriétaire de 2/3.

Mes co-indivisaires (1/3) veulent me racheter ma part (2/3)

Ma part est estimée à 200.000 euro, incluant une soulte de 18.000 euro. Le notaire veut me faire payer au titre du partage et de la vente de ma part, 5,09% sur les 200.000 euro.

Mon point de vue est que ces droits incombent à l'autre indivisaires qui me rachètent ma part.

Que pensez-vous?

S'agit-il d'un rachat amiable ou forcé dans le cadre d'une instance judiciaire?

A quoi correspond la soulte de 18 000 euros?

Très cordialement.

Par Visiteur

Il s'agit d'un rachat amiable

la soulte totale est de 27609 euros (dont 18406,55) pour moi 2/3) et correspond à la différence entre masse active (l'unique immeuble indivis=304.415 euros) et les dettes (emprunt ayant servi au financement 276.805 euros).

Le notaire m'impute:

- un impôt sur les plus-values sur la part de la soulte qui me revient soit 18 406

- des droits d'enregistrement à 5,09% sur les 2/3 de la maison que je cède à l'autre indivisaire soit 10329 euros (304415*2/3*5,09%).

Est-il normal que je paie plus de droits que si j'avais vendu ces 2/3 à un tiers? dans ce cas c'est bien l'acquéreur qui aurait eu à payer les droits.

cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

la soulte totale est de 27609 euros (dont 18406,55) pour moi 2/3) et correspond a la difference entre masse active (l'unique immeuble indivis=304.415 euros)et les dettes (emprunt ayant servi au financement 276.805 euros).

Le notaire m'impute:

- un impot sur les plus value sur la part de la soulte qui me revient soit 18 406

- des droits d'enregistrement a 5.09% sur les 2/3 de la maison que je cede a l'autre indivisaire soit 10329 euros (304415*2/3*5.09%).

Est-il normal que je paye plus de droits que si j'avais vendu ces 2/3 a un tiers? dans ce cas c'est bien l'acquireur qui aurait eu a payer les droits.

Je ne comprends pas l'attitude du notaire.

Les droits de mutation dans le cadre d'une licitation "à l'amiable" sont réparties d'un commun accord: Vous n'avez donc pas à tout payer, sauf si c'est ce que vous avez convenu avec les autres héritiers.

De la même manière que pour une vente où il est d'usage (quoique non obligatoire) que ce soit l'acheteur qui paie, il n'y a pas de raison pour qu'il en aille différemment dans le cadre d'une sortie d'indivision. Vous pouvez donc aisément négocier à ce que ces frais soient pris en charge par les deux acquéreurs.

Très cordialement.