



## Indivision vente comment ça se passe ?

-----  
Par Clicli

Bonjour,  
Dans le cadre d'une indivision d'une propriété.

Un des indivisaire souhaite quitter cette indivision en vendant sa part en dessous de sa valeur, part vendue à une autre indivisaire.

Le delta entre le montant vendu et le montant estimé est-il considéré comme un don ? et si oui, qui paye les frais de donation ? L'acquéreur ou le vendeur ?

En fait, plus généralement, qui paye quoi à qui ?

Pour que ce soit plus parlant, je mets des chiffres au hasard:  
Valeur estimée de la maison 200000  
2 indivisaires dont les parts sont à 50% chacun (soit 100000 chacun)  
L'un des indivisaires veut vendre sa part en dessous de sa valeur à l'autre à 50000

Donc est ce qu'une bonne âme du site, pourrait m'éclairer et lister avec des chiffres tout ce que les 2 indivisaires ont à payer aux impôts et aux 2 notaires ?

Est-ce possible de voir les textes de lois qui encadre ce sujet ?

C'est assez urgent...

Je découvre ce site, bravo à tous les bénévoles, c'est formidable de voir que l'on peut avoir quelques conseils pointus sur nos lois parfois si opaques ou contradictoires.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Le fait de vendre à une valeur plus faible que le marché est considéré par le fisc comme une donation.  
C'est le bénéficiaire de la donation (le donataire) qui paye les taxes. S'ils ne sont pas apparentés, le taux est de 60%.

Sur 50 000 euros de donation, 60% de taxe = 30 000 euros. Est-ce bien raisonnable ?

Les droits de mutation sont de 5% à 8%, plus les émoluments du notaire. Ils sont à la charge de l'acquéreur.

Vos notaires doivent vous faire un décompte prévisionnel et demander des provisions avant la signature de l'acte. Ensuite après publication, le décompte final sera disponible et le notaire remboursera le trop perçu.

-----  
Par Isadore

Bonjour,  
Quel est le lien de parenté entre les indivisaires ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Il y a cette idée qui dit que le fisc voit des donations partout dès que le prix n'est pas bon (ici une soulte dans le partage,

car l'opération n'est pas une vente classique, mais un partage faisant cesser l'indivision).

Pour qu'il y ait donation, il faut qu'il y ait intention libérale de procurer un enrichissement à l'autre.

Ici, si le fisc réagit, ce ne sera pas en considérant une donation, mais en effectuant un redressement des droits de partage sur la valeur réelle de la masse de partage.

Comme il n'y a pas donation, l'action en complément de part, pour cause de lésion de plus d'un quart dans le partage, restera ouverte.

-----  
Par yapasdequoi

Cette indivision fait elle suite à une succession ou à un divorce ?

-----  
Par ESP

Bonjour à tous  
Bienvenue à "Clicli" sur ce forum

Je rejoins Rambotte, s'il n'y a que deux héritiers dans l'indivision, alors la vente d'une des quotes-parts à l'autre entrainera l'annulation ou la disparition de l'indivision.

D'autre part, Si la part est vendue en dessous de sa valeur estimée, cela ne constitue pas un don en soi, même s'il y a caractérisation de l'intention libérale du donateur (volonté d'agir en ce sens).

Ce qui peut alerter l'administration fiscale, c'est aussi une différence importante par rapport à la valeur d'acquisition.

Peut-être que "Clicli" pourrait nous donner une idée?

-----  
Par yapasdequoi

Comment savez vous que c'est une succession ?

-----  
Par Clicli

Merci de vos réponses.

C'est suite à une succession, lien de parenté entre les 2 héritières: L'une est la nièce de l'autre. C'est la tante qui souhaite sortir de l'indivision. La tante est la fille du défunt.

Mais sur le terme de "donation", j'ai un doute.

Si une partie de la part est vendue, l'autre partie donnée, comment appelle t-on l'acte du notaire ?

Ca reste un acte de vente ? Ou un acte de "don"?

Mais ne serait-ce pas plutôt un "partage" car les gens sont de la même famille ? Ça existe bien le statut de "partage", n'est pas ? Et quel sont les différences fiscales entre un partage et une vente ?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

On appelle le document un acte authentique.

Mais effectivement dans votre cas le document sera à la fois un acte de partage et un acte de donation. Mais la dénomination "exacte" n'est pas importante, c'est juste une manière de s'y retrouver.

Fiscalement un partage est moins taxé qu'une vente.

-----  
Par Rambotte

Tout dépend de la volonté.

Si la volonté est de sortir de l'indivision en vendant sa part pour telle somme, et qu'il n'y a que cela qui est décrit dans

l'acte, alors l'acte n'enfermera aucune donation. Ce sera un acte de partage avec soulte. Certes la soulte sera sous-évaluée, mais il n'y a pas donation.