Rachat de soulte par le copropriétaire occupant et plus value

---
Par Marco34

Bonjour,

Dans le cadre d'une Union libre nous avons, ma concubine et moi même réalisé un achat immobilier à crédit en 2020 à part égale sous le régime de l'indivision afin d'en faire notre résidence principale. Nous ne possédons aucun autre bien immobilier.
Moins d'un an après nous nous sommes séparés, et mon ex concubine est resté dans la maison au titre de sa résidence principale jusqu'à ce jour tandis que je suis retourné vivre chez mes parents, la maison étant toujours en indivision, et chacun payant les charges et le crédit à parts égales. Aujourd'hui mon ex compagne souhaite effectuer un rachat de soulte. La maison à depuis son achat pris en valeur. Dans ce cadre, et ne vivant plus dans la propriété indivise, quel est le statut juridique de ce bien immobilier pour moi qui ne suis pas copropriétaire occupant ? serais-je imposé au titre de la plus value immobilière n'étant pas déclaré comme propriétaire occupant?

Par ailleurs, si le rachat de soulte ne peut se faire, et que nous partons sur une vente à un tiers de ce bien, serais-je également imposé au titre de la plus value immobilière n'étant pas déclaré comme propriétaire occupant?

Merci de vos réponses

Par Rambotte

Bonjour.

Votre ex-concubine souhaite faire un rachat de part indivise (de votre part), dans le cadre d'une sortie de l'indivision (d'un partage). La soulte, c'est la somme d'argent qu'elle va devoir vous payer. Elle ne va donc pas racheter cette somme d'argent (cela n'a pas de sens), elle ne va pas "racheter une soulte". L'expression "rachat de soulte" est donc quelque peu absurde sémantiquement.

Le statut juridique du bien n'a rien de particulier du fait de votre non-occupation : il est en indivision.

Pour le calcul de la soulte, il faut calculer la masse active indivise 50/50, laquelle est composée :
- du bien pour sa valeur au jour du partage
- de l'indemnité d'occupation qu'elle doit à l'indivision, si son occupation a été privative (ce qui suppose un empêchement réel pour vous d'occuper le bien, pas simplement votre non-envie d'en jouir)
Et au passif 50/50 le capital restant dû.
Il ne semble pas y avoir de créances entre indivisaires, ni de créances contre l'indivision (ou inversement), hormis l'éventuelle indemnité d'occupation.

La soulte sera donc égale à la moitié de l'actif net.

Que vous soyez occupant ou pas, vous faites une plus-value brute sur le bien (par différence entre la valeur de revente de votre part par rapport à sa valeur d'acquisition), mais il faut voir quelles sont les éléments à ajouter à la valeur d'acquisition, et ceux à déduire de la valeur de revente, pour obtenir la plus-value nette (il ne devrait pas y avoir, ou peu, d'abattement pour durée de détention, pour la plus-value taxable).

Je pense en effet que si ce n'est plus votre résidence principale, vous ne devriez pas être exonéré d'impôt sur la plus-value.