



Divorce en séparation de biens et bien immobilier

Par Visiteur

Bonjour

Objet : Validation convention de divorce à l'amiable pour partage d'un bien immobilier

Contexte : Marié depuis 1 an, pas d'enfant, contrat séparation de biens, 1 seul bien commun = 1 maison achetée de 395KE + 20KE frais durant le mariage avec répartition de 85 (moi)/15% (elle) avec financement par apport de ma part de 195KE et crédit commun de 200KE (rembst 2/3 moi - 1/3 elle). Convention à l'amiable sans partage de meubles, ni presta compensatoire. Accord pour que j'ai la totalité de ce bien immobilier aux conditions d'achat initial et nous voulons minimiser les frais et sur-évaluation.

Question sur la convention :

* La convention indique mon souhait de racheter sa part (15%) sur la base du prix d'acquisition et la reprise des prêts communs -> Est-ce valable ou doit-on plutôt indiquer une soule correspondant aux pro-rata des mensualités qu'elle a payée ces derniers mois et la reprise de toutes les prêts communs ? Peut-on se passer d'une évaluation d'une agence immobilière ?

* Fiscalement il semble préférable d'affectuer le rachat après le jugement du divorce dans le cadre d'un divorce en séparation de biens ? Que 1.1% de frais de partage ?

* La convention précise qu'elle prendra à sa charge la moitié des frais de l'avocat et du notaire - Est-ce valable pour le notaire même si l'opération a lieu après le jugement ? Cela peut-il inclure le droit de partage + les honoraires ?

Merci

Par Visiteur

Bonjour monsieur.

-Je ne comprends pas très bien votre première question. Si vous avez réalisé une plus value, vous serez imposé à la revente de part de madame.

-Fiscalement, je ne vois pas très bien la différence entre avant et après jugement. N'ayant aucune communauté à dissoudre, il n'y a pas de frais de partage lié à la liquidation de la communauté.

-Pas de soucis à partir du moment où votre convention est explicite.

Bonne journée.

Par Visiteur

Bonjour,

En complément

A/ Je ne comprends pas très bien votre première question. Si vous avez réalisé une plus value, vous serez imposé à la revente de part de madame.

"Je souhaite reprendre que la totalité du prêt commun (ok banque) et rembourser les quelques mois du pro-rata des mensualités de prêt qu'a payé Madame, plutôt que de payer 15% de 395KE et casser le prêt commun en-cours.

Sur l'aspect plus-value, compte tenu du marché et sur une période de 1 an, cela n'est pour moi pas applicable."

B/ Fiscalement, je ne vois pas très bien la différence entre avant et après jugement. N'ayant aucune communauté à dissoudre, il n'y a pas de frais de partage lié à la liquidation de la communauté.

Pour étayer ma question ci-joint un extrait d'un texte sur le sujet sachant que nous sommes en séparation de biens :

"Il est fréquent de voir des époux mariés sous le régime de la séparation de biens acheter un bien immobilier en commun, puis qu'après une séparation, l'un des conjoints rachète la part de l'autre. Les implications fiscales de ce rachat sont assez complexes en terme d'impôt sur les plus-values et de droits d'enregistrement. L'opération ci-dessus s'analyse en un partage.

Les droits d'enregistrement

Lorsqu'un partage est fait avec soulte ou plus-value de lot, le droit fiscal attribue à ce partage un caractère translatif à concurrence des soultes ou plus-values, sauf dans le cadre des partages de succession ou de communauté conjugale visés par les articles 748 et suivants du Code général des impôts (CGI). Dès lors, les soultes et plus-values donnent normalement ouverture aux droits de mutation au taux fixe. En contrepartie, l'assiette du droit de partage de 1,10% est diminuée du montant desdites soultes et plus-values.

Mais les partages de communautés conjugales et de successions ne sont pas considérés comme opérant une mutation à hauteur des soultes et plus-values éventuellement stipulées. Dès lors, est seul dû le droit de partage liquidé sur la valeur de l'actif net partagé sans déduction de ces soultes et plus-values (article 748 du CGI).

Un arrêt de la Cour de cassation du 21 avril 1992 assimile les indivisions nées d'une acquisition en commun entre époux à une indivision successorale, dans le cas d'époux séparés de biens; il trouve à s'appliquer désormais pour l'application de l'article 748 du CGI au partage des biens après divorce.

L'Administration fiscale admet donc, à la suite de cet arrêt, que l'article 748 du CGI peut concerner le partage de biens indivis consécutif à la dissolution du mariage entre époux séparés de biens dans les mêmes conditions que les partages successoraux ou de communautés conjugales (Doc. adm. 7 F 132, 15 juill. 1995).

Pour cette raison, il est conseillé aux époux séparés de biens qui envisagent de divorcer, d'attendre que le jugement de divorce soit intervenu pour procéder au partage de leurs biens.

La cession sera alors considérée comme un partage soumis aux frais réduits: il n'y aura pas de droit proportionnel autre que le droit de partage de 1,10% sur la valeur NETTE du bien.

L'impôt sur les plus-values

Aucune exonération de l'impôt sur la plus-value ne devrait s'appliquer, autre que celle bénéficiant aux personnes titulaires de pensions d'invalidité. Mais là aussi une extension a été faite au bénéfice des personnes se trouvant dans ce cas.

Les partages constituent des cessions à titre onéreux imposables à hauteur des droits appartenant aux copartageants autres que l'attributaire et qui, du fait du partage, sont cédés par eux à ce dernier. Autrement dit, l'existence d'une plus-value imposable implique nécessairement qu'une soulte soit versée par le ou les attributaires aux autres copartageants (BOI 8 M-1-04, fiche n° 1).

Il est admis que les partages qui interviennent entre les membres originaires de l'indivision ou leurs descendants ou des ayants droit à titre universel ne constituent pas des cessions à titre onéreux, à la condition qu'ils portent sur des biens provenant d'une indivision successorale ou conjugale. Aucune imposition n'est donc à opérer à cette occasion même si le partage s'effectue à charge de soulte (BOI 8 M-1-04, fiche n° 1).

Il en est ainsi des partages de biens provenant d'une indivision de communauté conjugale et des partages de biens acquis conjointement par des époux séparés de biens pendant la durée du mariage. Le partage peut intervenir avant ou procéder de la dissolution du régime matrimonial. Ces dispositions sont applicables aux cessions intervenues à compter du 1er janvier 2004.

Il faut bien entendu que l'achat ait été fait pendant le mariage. "

Merci pour vos remarques ?

C/ Pas de soucis à partir du moment où votre convention est explicite.

OK.

Cordialement