Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Frais rachat de soulte suite rupture de pacs

Par Eva01

Bonjour

Je souhaiterai obtenir une estimation du total des frais à régler au notaire dans le cas d'une licitation d'un bien immobilier commun a 50/50 et rachat de soulte.

Des dizaines de site internet ont été parcourus mais pas un seul indique la même chose.

Est ce que quelqu'un peut confirmer/corriger ce qui suit svp :

- Les frais de licitation sont d'environ 2.5% du montant de la soulte

- Les frais de mutation sont d'environ 5.8% du montant de la soulte

- Les frais de publicité foncière 0.1% du prix du bien

- Les frais d'émoluments notaire environ 8% de la soulte

Merci pour votre aide pour pouvoir y voir plus clair

Par Rambotte

Parce que cela dépend de la situation.

Pour une indivision matrimoniale ou successorale, le rachat de part (appelé à tort "licitation", alors que selon le code civil, la licitation est la vente aux enchères) est une opération de partage faisant cesser l'indivision, soumise à droits de partage, a priori maintenant de 1,1% (anciennement 2,5%, en encore plus anciennement 1,1% : on est revenu à une valeur antérieure) sur la masse soumise à partage (la valeur du bien, pas la soulte).

Pour une indivision entre concubins ou étrangers, l'opération est assimilée à une vente, soumise à droits de 5,8%, probablement sur le prix de vente (la soulte).

Pour des partenaires de pacs, c'est peut-être bien comme les époux.

Sans m'engager plus que ça sur les valeurs. Mais vous pouvez demander au notaire.

En outre, les parties peuvent convenir de se partager les frais et droits. En effet, si les deux indivisaires sont tous les deux dans la volonté de procéder au partage, une certaine logique entraîne le partage des frais. En revanche, si seulement un seul veut sortir de l'indivision, et que l'autre ne fait que suivre, mais sans désir particulier de sortir de l'indivision, une certaine logique entraîne que les frais soient supportés par le demandeur. La loi ne stipule pas qui doit payer.

Par Eva01

Merci pour votre réponse.

Il semblerait qu'il y ait une dissociation entre :

- choix de la licitation taux de 2.5%

et

- choix du partage taux de 1.1% comme vous le mentionnez

Par Rambotte

Ce n'est pas une licitation, même si les notaires ont la très mauvaise habitude d'appeler ce type d'acte "vente à titre de licitation", puis pour la fiscalité, disent "opérant un partage faisant cesser l'indivision", pour le soumettre aux droits de partage (quand c'est une indivision qui y a droit : matrimoniale ou successorale).

La licitation, comme l'indique le code civil, chapitre "de la licitation", article 1686, est la vente aux enchères du bien :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136384

Clairement, vous ne faites pas une licitation, puisqu'ici, il y en a un qui veut récupérer le bien, en rachetant sa part à l'autre, sans passer par des enchères.

C'est vraiment une histoire de pratique notariale, comme ce site de notariat le dit lui-même :
https://paris.notaires.fr/fr/actualites/le-mot-du-mois-la-licitation

Mais le fait de désigner "licitation" un acte qui n'en est pas une, ne rend pas cet acte éligible à la fiscalité des licitations !
Il est éligible à la fiscalité de ce qu'est réellement l'acte.
Ici la fiscalité des partage à charge de soulte, faisant cesser l'indivision, ce qui dépend de la nature de l'indivision : des qualités des indivisaires.

Le BOI :
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912

Il faut donc savoir si vous êtes dans le régime normal (vente), ou le régime dérogatoire des partages matrimoniaux (donc pacs compris) et successoraux, ce que vous n'avez pas précisé.

Et il semble que le droit de partage à 1,1% n'est valable que pour les partages patrimoniaux récents, les partages successoraux restant à 2,5% (746 CGI).