



Licitation amiable et fiscalité

Par Seb Fillart

Bonjour,

Help ! Je n'arrive pas à comprendre mon notaire !

Soit 3 enfants héritant d'une maison de 300.000 ? à parts égales.

L'enfant A souhaite sortir de l'indivision au plus vite. Les enfants B et C sont accommodants et peuvent :

- soit racheter chacun 50% de A
- soit B rachète 100% de A
- soit B rachète l'ensemble à A et C, mettant fin donc à l'indivision

Quelle serait la solution la moins onéreuse fiscalement ?

Je n'ai pas besoin d'un calcul précis mais je voudrais savoir s'il y a une option manifestement plus avantageuse.

Merci beaucoup !

Par Rambotte

Bonjour.

Il ne s'agit pas d'une licitation, puisque la licitation, c'est la vente aux enchères. Vous ne décidez pas de faire une enchère entre vous 3 (licitation amiable) ?

Il s'agit d'un partage amiable (vente de droits indivis au moyen d'une soulte).

Après, il est vrai qu'il existe une pratique notariale consistant à appeler, en dépit du sens juridique des mots, cette opération "vente à titre de licitation".

<https://paris.notaires.fr/fr/actualites/le-mot-du-mois-la-licitation>

Dans le dernier cas, il s'agit d'un partage faisant cesser l'indivision. La masse de partage est de la totalité du bien.

Dans le second cas, il s'agit d'un partage partiel ne faisant pas cesser l'indivision. La masse de partage est des 2/3 de la totalité du bien (la part de C n'est pas concernée par le partage).

Dans le premier cas, il s'agit d'un partage partiel ne faisant pas cesser l'indivision. Mais la masse de partage me semble être de la totalité du bien (la part de C n'est pas concernée par le partage).

Les droits de partage sont a priori de 2,5% de la masse de partage.

Il y a aussi les frais d'acte.

Par cgravedoctor

Les options 1 et 2 sont fiscalement plus avantageuses, car elles permettent de bénéficier du droit de partage à 2,5% sur la valeur des parts rachetées. L'option 3, bien que mettant fin à l'indivision, entraîne l'application du droit de partage de 2,5% sur la totalité du bien, ce qui est moins favorable fiscalement.

Par Henriri

Hello !

Seb optimiser les frais selon les options 1, 2 et 3 est un "détail" qui à mon sens est bien moins important que de déterminer surtout qui veut jouir de ce bien à l'avenir.

L'enfant A ne veut plus jouir de ce bien (ni en avoir la charge). OK!

L'enfant B veut continuer à en jouir (et en avoir la charge) à deux ou seul. OK !

Mais l'enfant C, veut-il en jouir (et en avoir la charge) avec B ?

A+