

Taxe foncière 2025

Par Farigoulette

Bonjour,

Nous avons mes 2 soeurs et moi même une maison en indivision suite au décès de nos parents.

Cette maison comprend 6 garages

Le 20 mars 2025 une de mes soeurs a racheté 3 garages sur les 6 existants elle est devenue seule propriétaire des 3 garages et donc seule redevable au fisc du rachat de ses garages.

Nous sommes à ce jour en indivision du (1er janvier 2025 au 19 mars 2025) soit 70 jours nous sommes redevables aux Impôts pour 1/3 chacune

Comment calculer le prorata temporis des 79 jours

Merci pour votre retour

Par Rambotte

Bonjour.

Sur cet avis de taxe foncières, il ne doit y avoir qu'un seul bien, la maison en entier avec ses 6 garages ? Il faudrait alors dispatcher la valeur locative en plusieurs parts, et ne calculer le prorata que sur les 3 garages vendus.

Par commodité, vous pourriez calculer la valeur locative des 3 garages par proportionnalité des valeurs vénale des biens (valeur vénale du bien total, valeur vénale des garages).

Mais il n'y a pas de texte légal à suivre. Soit vous vous entendez, soit vous ne vous entendez pas?

Une autre question se pose : comment les garages ont-ils été définis comme biens indépendants ? Avez-vous procédé à un état descriptif de division en lots (soit de copropriété, soit de volumes) ? Pour que dans le futur, votre sœur ait ses propres avis de taxe foncière sur ses seuls garages, et que l'indivision ait son avis de taxe foncière sur ce qui reste en indivision.

Par janus2

Bonjour,

La taxe foncière est à payer par le propriétaire du bien au 1er janvier de l'année, une vente en cours d'année n'y change rien.

Par yapasdequoij

Bonjour,

La taxe foncière de 2025 sera à la charge de l'indivision au prorata de vos parts respectives.

Toutefois l'acte de vente peut prévoir un remboursement au prorata en ce qui concerne les 3 garages "vendus".

Les garages et la maison sont-ils situés sur la même parcelle cadastrale ?

Si oui, il faudra procéder à la division par lots pour que votre soeur soit "vraiment" propriétaire des 3 garages. Pour le moment on ne sait pas ce qu'elle a acheté ... (à vérifier sur l'acte de vente)

Par Rambotte

C'est bien pour cela qu'il y a des accords entre les parties dans les actes de vente pour le partage au prorata, accords qui peuvent même exister hors acte de vente, puisque ici c'est intrafamilial.

Le problème principal reste celui pour les années à venir : comment le service de la taxe foncière va-il établir plusieurs taxes foncière sans division formelle du bien en plusieurs biens indépendants ? D'où ma question sur un état descriptif de division. A moins que les garages soient séparables de la maison par une division du sol en plusieurs parcelles cadastrales.