



## Vente part indivis au coindivisaire restant

-----  
Par Bichette 45

Bonjour,

Mon époux et moi avons acheté un appartement avec l'un de nos enfants , en Mars 2001.

Nous envisageons de lui vendre nos droits afin qu'il soit l'unique propriétaire ..

Quel serait le pourcentage des frais de vente, 5.8% ou 2.5%.

Aurions nous une plus value à régler ?

Merci d'avance,

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les droits de partage de l'indivision sont de 2,5% de la valeur du bien.

Le notaire peut vous faire une estimation.

Vous payerez une plus-value si la valeur du bien a augmenté depuis votre acquisition.

Vous payerez en plus une taxe sur la plus-value si vous n'avez pas d'exonération au titre de résidence principale, mais il faut en déduire l'abattement pour durée de détention.

En savoir plus :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864  
[/url]

-----  
Par Bichette 45

Merci , pour votre réponse rapide.

Donc , si mon enfant rachète nos droits ( mon époux et moi), il faut ajouter au prix de vente de nos droits, 2.50% .

Il faudra bien sûr ajouter les émoluments de notaire.

Concernant la plus value , elle serait calculée sur la valeur des droits indivis vendus , pas sur la valeur totale du bien je pense?

Par contre je croyais qu'il n' y avait pas de plus value en cas de vente de nos droits au seul coindivisaire restant ( mon enfant), mais j'ai peut-être mal interprété.

Je vous dis à nouveau merci pour votre retour

-----  
Par yapasdequoi

Sauf erreur de ma part :

- les droits 2,5% sont calculés sur le prix total du bien à partager. Vous pouvez les prendre en charge.
- la plus-value est la différence entre le prix d'achat et le prix de vente de la part objet de la revente.

Demandez confirmation au notaire. C'est le seul qui donnera une estimation fiable. Les simulateurs sont imprécis.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Par contre je croyais qu'il n' y avait pas de plus value en cas de vente de nos droits au seul coindivisaire restant ( mon enfant), mais j'ai peut-être mal interprété.

La plus-value, c'est la différence entre le prix de vente (qui peut être diminué de certains frais) et le prix d'acquisition (qui peut être augmenté de certains frais). Donc il y a une plus-value dès que cette différence est positive. Il peut aussi y avoir une moins-value.

Aurions nous une plus value à régler ?

Cette phrase n'a aucun sens, au regard de la définition de la plus-value ci-dessus.

Pour les droits à payer, cela me semble plus complexe que les 2,5%. En effet, l'indivision n'est pas successorale, et elle n'est pas complètement matrimoniale.

L'indivisaire qui acquiert ne devrait-il pas soumis aux droit des ventes (sur la soulte payée), et aux droits de partage après déduction de la soulte ?

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912[/url]

-----  
Par Bichette 45

Bonjour

Je vous remercie à nouveau pour vos réponses.

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Votre notaire vous dira aussi les modifications de taux au 1er avril. Plusieurs départements ont déjà prévu +0.5%

-----  
Par Bichette 45

effectivement j'en ai entendu parler .