



Conséquence d'acte de cession entre indivis

Par Visiteur

Nous étions quatre indivis sur une propriété qui est propriété familiale depuis plus de 30 ans.
A ce titre nous bénéficions de l'exonération des plus-values (conformément à l'article 150 VC du Code général des impôts) si nous décidons de vendre le bien. Notre bien étant dans le patrimoine de chacun depuis + de 15ans.

Particularité

Un des indivis a acheté il y a un an à un des autres indivis les parts que ce dernier détenaient du bien concerné, cela dans le cadre d'une licitation amiable.

Aujourd'hui les trois indivis restant souhaite vendre le bien immobilier à un promoteur.

QUESTION

Est-ce que l'ensemble des parts nouvellement réparti entre les indivis soit 16,666%-16,666%-66,666%, bénéficient toujours de cette exonération des plus-values.

Il faut tenir compte dans votre réponse que 50% des parts ont changé de main il y a moins d'un an, mais sans quitter la sphère des héritiers directs.

Les trois derniers détenteurs des parts étant les 3 enfants de la mère décédée et du père ayant cédé ses 50% dans le cadre d'une licitation amiable.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Est-ce que l'ensemble des parts nouvellement réparti entre les indivis soit 16,666%-16,666%-66,666%, bénéficient toujours de cette exonération des plus-values.

Il faut tenir compte dans votre réponse que 50% des parts ont changé de main il y a moins d'un an, mais sans quitter la sphère des héritiers directs.

Les trois derniers détenteurs des parts étant les 3 enfants de la mère décédée et du père ayant cédé ses 50% dans le cadre d'une licitation amiable.

Dans le cadre du calcul des plus-values, il convient de dissocier la situation personnelle de chaque indivisaire, ainsi que des licitations amiables qui peuvent être effectués.

Deux règles s'appliquent ici:

-En cas de cession d'un immeuble détenu en indivision, l'abattement s'applique à la plus-value réalisée par chacun des indivisaires (Inst. 8 M-1-05 n° 43).

-En cas de licitation amiable (et partielle) antérieure, la durée à prendre en compte pour l'abattement est double:

La date retenue comme date d'acquisition du bien sera :

- pour la quote-part rachetée à l'indivisaire partant, celle de l'acte de rachat (licitation) ;
- pour la quote-part que l'indivisaire possède depuis l'acquisition du bien, la date du décès du De cujus.

En conséquence:

Pour les indivisaires qui n'ont pas participé à la licitation et donc la quote-part n'a de ce fait pas été modifiée depuis le décès, l'exonération joue complètement puisque les parts sont détenus depuis plus de 15 ans.

Pour l'indivisaire ayant racheté les parts de l'indivisaire partant lors de la licitation, il bénéficie de l'exonération totale pour les parts détenus depuis l'origine, et pour les autres parts, bénéficie de l'abattement de 10% à compter de la 5ème année postérieure à la licitation.

Très cordialement,

P.S: Pour la facture, si vous avez un problème, vous pouvez contacter l'administrateur via la formulaire de contact: Onglet situé en haut à droit: "Contact, Divers".

Par Visiteur

Je vous remercie, votre réponse est claire, nette et n'appelle pas à des précisions complémentaires.