



## Taxe +Vimmo / point de départ abattements

-----  
Par Lecachalot

Bonjour,

Ce message concerne la taxation de la plus-value réalisée par la vente d'un bien reçu en donation-partage dans un premier temps, dans le cadre d'une indivision comprenant d'autres biens, et par un partage transactionnel mettant fin à cette indivision, dans un deuxième temps.

Notre père et ses deux frères possédaient en indivision un ensemble de bien, dont une maison à Meudon, une maison en province, et divers.

En 1997, par l'effet d'une donation-partage de notre père, nous avons, ma soeur et moi, reçu la nue-propiété de l'ensemble des biens, en indivision donc avec notre oncle et nos deux oncles.

En 2001, nous avons mis fin à l'indivision par un partage transactionnel. Dans ce partage, notre part fut la maison de Meudon, moyennant le versement d'une soulte à nos cousins, et nous avons perdu tout droit de propriété sur les autres biens.

En janvier de cette année, nous avons vendu deux appartements dans cette maison. Nous n'habitons pas ces appartements.

La question est la suivante : quelle est la date à prendre en compte comme point de départ des abattements sur la taxation de +Value ?

Autrement dit, à quelle date peut-on considérer que la maison est entré dans notre patrimoine ?

Est-ce en 1997, date de la donation partage, ou en 2001, date du partage transactionnel ? Ou est-ce pour un tiers en 1997, et pour 2/3 en 2001 ?

A mon avis, c'est en 1997 pour la totalité de la valeur du bien, car le partage transactionnel qui a redistribué la propriété est un acte transparent, ou non-translatif.

Qu'en pensez-vous ?

Merci d'avance de vos éclairages.

-----  
Par jury34

Bonjour,

Du nouveau à votre situation?

Cordialement

-----  
Par Lecachalot

Merci de votre intérêt,

Le notaire a posé la question au CRIDON, qui inexplicablement, a confirmé sa position. Mais je me demande comment la question était rédigée. Elle portait sur plusieurs autres point, et il ne me semble pas qu'ils se soient beaucoup attardés sur cette question, qui était pourtant de loin la plus importante pour nous.

Depuis, j'ai encore potassé les instructions fiscales, spécialement la 1-04 et M1-08.

De mon point de vue, l'affaire est claire, je ne crois pas me tromper. En cas de revente ultérieure de biens qui sont issus

d'une indivision familiale (successorale), dans la mesure où le partage intervenu entre temps a eu lieu entre les membres de l'indivision initiale ou leurs descendants, si ce partage n'a pas été taxé sur la +V, la date à retenir pour l'entrée dans le patrimoine du vendeur est la date de l'entrée du bien dans l'indivision (1965, et non 1997 comme je l'ai cru dans un premier temps...).

Toutes ces conditions sont réunies, et par le jeu des abattements annuels, il ne doit pas y avoir d'imposition.

J'ai convaincu notre notaire, qui n'a pas l'air sûr de lui malgré la réponse du CRIDON, de leur reformuler la question. J'en ai bien marre, mais je ne laisse pas tomber. Je vais prendre une consultation d'avocat spécialisé, même si ça coûte, pour en avoir le coeur net.

Voir sur ce sujet : <http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/1021-plus-value-et-partage-de-biens-en-indivision>

Cordialement,

François

Rappel et précision:

1965 acquisition du bien en indivision familiale

1997 donation partage de notre père en notre faveur, avec le reste des biens de l'indivision

2001 partage transactionnel en famille, qui met fin à l'indivision. Le bien nous est attribué moyennant le versement d'une soulte.

20012 Vente du bien

-----  
Par Lecachalot

Voici le texte du lien qui figure à la fin du message précédent :

"Le calcul des plus-values est relativement simple. Sauf dans le cas où le bien vendu est possédé en indivision. Des règles particulières et des régimes de faveur s'appliquent alors.

L'indivision est beaucoup plus fréquente qu'on ne le croit et intervient notamment quand un bien est transmis à des héritiers ou quand des conjoints ou concubins achètent ensemble un bien immobilier. Ce qui peut poser certains problèmes, en terme de plus-values, en cas de revente du bien ou de partage.

Règles générales

??Si l'ensemble des indivisaires qui possèdent le bien le revendent à un tiers, la situation est claire. Il s'agit d'une cession à titre onéreux et chacun est soumis à l'impôt sur la plus-value sur sa quote-part.

??Le bien peut aussi être partagé entre les indivisaires, ce qui met fin à l'indivision. Exemple : un bien acquis en année N1 à une valeur de 1 000 est possédé en indivision par Jean et Pierre. Lors du partage de l'année N2, le bien qui vaut 1500, est conservé par Jean, qui doit donc verser une soulte de 750 à Pierre. Il s'agit en principe d'une cession à titre onéreux soumise à l'impôt sur la plus-value (250) entre les mains de Pierre. Sous réserve des régimes de faveur en vigueur.

Calcul de la plus-value

En l'absence de régime de faveur, c'est-à-dire quand le partage a donné lieu à une imposition sur les plus-values, celui qui conserve le bien devra faire un double calcul de la plus-value quand il revendra ultérieurement le bien en question.

Dans l'exemple précédent,

? Pierre a été imposée sur 250. C'est-à-dire sur la différence entre le montant de la soulte reçue (750) et sa part de l'indivision d'origine ( $1000/2 = 500$ ).

? Jean a acquis la moitié du bien pour 500 en année N1 et l'autre moitié pour 750 en année N2. S'il revend le bien 2 600 en année N3, sa plus-value sera donc calculée en deux temps :

- 1 300 ( $2600/2$ ) moins le prix d'acquisition (500), soit 800 réalisée en N3-N1 années

- 1 300 moins la soulte payée lors du partage (750), soit 550 réalisée en N3-N2 années.

La prise en compte de la durée de calcul de la plus-value est naturellement importante pour les abattements pour durée de détention.

Les régimes de faveur

Le partage avec soulte ne donne pas lieu à imposition de la plus-value dans un certain nombre de cas :

? quand il s'agit d'une indivision successorale ou conjugale (quand des héritiers reçoivent un bien en indivision, quand des concubins achètent un bien ensemble, etc.)

??quand l'indivision provient d'une donation-partage

? quand le bien a été acquis avant ou pendant le mariage ou le pacs.

La plus-value n'est pas imposable à condition que le partage ait lieu entre membres d'origine de l'indivision, leurs

conjoints, ascendants ou descendants.

Calcul de la plus-value lors de la revente ultérieure

En l'application d'un régime de faveur, c'est-à-dire quand la plus-value lors du partage n'a pas été imposable, la revente ultérieure du bien exige l'application de certaines règles spécifiques.

Supposons, par exemple, que l'hypothèse précédente proviennet d'une indivision successorale.

??Pierre qui a encaissé une soulte de 750, soit 250 de plus que sa part dans l'indivision d'origine, n'est pas imposé sur la plus-value en année N2 (DATE DE PARTAGE).

? En année N3, quand il revend le bien, Jean sera imposé sur la différence entre le prix de vente (2 600) et le prix d'origine du bien (1000), soit 1 600, plus-value réalisée sur N3 (DATE DE VENTE) - N1 (DATE D'ACQUISITION) années.

Il n'est donc pas tenu compte de la soulte de 750 qu'il a versée en année N2 à Pierre.

La plus-value imposable de Jean sera donc plus importante qu'en l'absence de régime de faveur. A deux précisions près :

- elle est calculée sur une durée plus longue, ce qui peut considérablement alléger le poids de l'impôt
- Pierre a été totalement exonéré."

Réalisé en collaboration avec des professionnels du droit et de la finance, sous la direction d'Eric Roig, diplômé d'HEC

-----  
Par jury34

Concrètement, et pour être synthétique, quelle est votre question?

Cordialement

-----  
Par Lecachalot

Concrètement, quelle est la date d'entrée du bien dans notre patrimoine, à ma s?ur et à moi, (point de départ des abattements pour durée de détention) ?

1965, date de l'acquisition par la famille, et de l'entrée dans l'indivision tripartite ?

1976, date de la donation partage que notre père a effectuée en notre faveur (donation de sa part dans l'indivision)?

1976 pour un tiers indivis, et 2001 (partage transactionnel mettant fin à l'indivision) pour les 2/3 restant ?

Cordialement,

encore merci de votre intérêt.

François

-----  
Par jury34

En 1976, vous avez été consacré propriétaire.

Très cordialement

-----  
Par Lecachalot

Ce fût mon avis pendant longtemps.

L'alinéa 25 de l'instruction M-108 stipule cependant que :

Pour la détermination de la plus-value réalisée lors de la cession ultérieure du bien par l'attributaire du partage ayant bénéficié du régime de faveur, (?) la date d'acquisition à retenir, pour la détermination de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI, s'entend de la date d'entrée en indivision

Cet alinéa renvoie à l'alinéa 23 de la fiche 4 du BOI 8 M-1-04 antérieure (« Acquisition à titre gratuit »),d'après lequel

En cas de revente d'un bien après partage provenant d'une indivision successorale ou conjugale (membres originaires de l'indivision ou leurs descendants), il convient de considérer que le bien a été acquis à la date de l'ouverture de la succession (ou de l'acquisition du bien par la communauté)

Le bien a été acquis par l'indivision familiale en 1965, c'est pourquoi je pense plutôt pour cette date. Quoiqu'il en soit, ça ne change rien au calcul de la taxation, puisqu'il y a exonération dans les deux cas par le fait des abattements annuels. Nous avons venu, en effet, le 26 janvier 2012.

-----  
Par jury34

Mais en 1965 vous voulez dire? A cet date, vous n'étiez pas propriétaire, vous l'êtes depuis 1976.

Sommes nous d'accord?

Si vous êtes indivisaire depuis 1965, alors vous êtes propriétaire en indivision depuis 1965.

Vous me suivez?

Très cordialement

-----  
Par Lecachalot

Vous avez peut-être raison.

1965 est la date à laquelle le bien a été acheté par notre père, son frère cadet, et la femme de son frère aîné décédé ("VENTE par Monsieur XXXX Aux consorts NOTRENOM").

Il s'agit de la même indivision qu'on retrouve en 1996 (DONATION-PARTAGE NOTRENOM), à la seule différence que nos 4 cousins ont pris la place de leur mère, et à laquelle il est mis fin en 2001 (PARTAGE TRANSACTIONNEL entre les CONSORTS NOTRENOM").

En 1996, nous avons, en quelque sorte, pris la place de notre père.

Donc de mon point de vue, la date de "l'acquisition du bien par la communauté", pour reprendre la formulation de l'instruction fiscale, est 1966, même si ma s?ur et moi ne faisons pas partie de cette indivision.

Si je peux me permettre, une autre question : dans cet immeuble, nous avons vendu deux appartements, le troisième est conservé par ma s?ur, qui l'habite et souhaite l'acquérir en pleine propriété. Elle va donc racheter l'usufruit de notre mère, et ma part de nue-propriété. Savez-vous qui doit payer les droits de mutation ? Et en tous cas, s'il n'y a pas de réponse claire, qu'est-ce qui se fait habituellement ?

Pour ma part, par assimilation à n'importe quelle vente, je pense que c'est à ma soeur de payer les droits..

-----  
Par jury34

C'est effectivement l'acheteur qui paye les frais de notaire (droits de mutation, frais de notaire etc ...) sur le prix de vente.

Cordialement

-----  
Par Lecachalot

Merci encore. Je crois comprendre qu'il en serait différemment s'il s'agissait d'un partage physique des biens, et que chacun dans ce cas, paierait les droits sur sa part. Mais en tous cas, c'est celui qui paie la soulte qui paie les droits sur la soulte.

Vous avez passé du temps à me répondre, et je vois que vous avez beaucoup contribué à ce forum. Êtes-vous un futur avocat ? Ou déjà ?

Cordialement,

FL

-----  
Par jury34

Je suis étudiant en doctorat et j'espère rentrer à l'école du barreau l'année prochaine afin de devenir avocat.

Je viens ici pour me changer les idées et m'entraîner à résoudre des cas concrets.

C'est altruiste et intéressé à la fois puisqu'ici j'ai la possibilité d'approfondir des questions de droit que je n'ai abordé que brièvement en cours.

Le droit est une passion et c'est un passe-temps enrichissant que de venir répondre aux questions des internautes ici.

N'hésitez pas si vous avez des questions, je m'efforcerai d'y répondre au mieux.

Très cordialement

-----  
Par Lecachalot

Non, je n'ai plus de question. Mais si ça vous intéresse, un tant soit peu d'approfondir un cas qui a l'air de poser des difficultés à tout le monde, je peux éventuellement vous faire parvenir en pièce jointe d'un mail le rapport du CRIDON qui, inexplicablement nous contredit, puisqu'il confirme l'interprétation de notre notaire, lequel a estimé que nous sommes devenus propriétaires en deux fois.

Bon, c'est pour l'amour de l'art !

cordialement,

François Lonchamp

-----  
Par jury34

Je suis intéressé pour approfondir bien sûr, mais le mieux n'est-il pas de le poster ici afin que tout le monde participe?

Bien à vous

-----  
Par Lecachalot

Oui, mais il s'agit d'un document en pdf que je ne peux pas recopier...

-----  
Par jury34

On peut toujours faire un copié collé de PDF, on ne peut pas le modifier sur le document original, c'est tout.

Pour copier du texte depuis un pdf vous devez simplement installer acrobat reader v5. Le reader est gratuit il me semble. Vous pouvez aller voir la : <http://www.adobe.fr/products/acrobat/readstep.html>

Bien cordialement

-----  
Par Lecachalot

J'ai essayé d'enregistrer au format txt, mais c'est impossible. Je pense qu'il y a un verrouillage pour éviter les falsifications.

-----  
Par jury34

En faisant une capture d'écran par le biais d'un imprimante virtuelle comme cutPDF writer, vous pouvez faire un copié collé.

Je le fais régulièrement.

-----  
Par Lecachalot

Le problème est que j'obtiens des photos, même si c'est sur Word, et je ne vois pas comment les charger sur ce site...

-----  
Par jury34

Avec acrobat, cela devrait marcher.

Sinon recopiez simplement les passages les plus importants. Cela peut être rapide finalement.

Cordialement

-----  
Par Lecachalot

LA REPONSE DU CRIDON :

"VOUS NOUS EXPOSEZ

1) Simone et son époux Henri ont acquis en 1965 pour le compte de leur communauté de biens existant entre eux, le tiers indivis d'un bien immobilier. Les deux autres tiers ont été acquis par les deux frères d'Henri. Le bien s'est ainsi trouvé dépendre d'une indivision conventionnelle.

2) En 1966, Henri a donné la nue-propiété du tiers indivis acquis avec Simone et ses deux enfants, François et Sylvie.

(...)

plus values réalisées par François et Sylvie :

F et S ont acquis chacun 1/6 en nue propriété dans le cadre de la donation-partage de 1996.

Puis en 2001, ils ont acquis 2/6 chacun en nue propriété.

Pour chaque enfant il conviendra de calculer deux plus-values distinctes :

- Une plus-value sur les 1/6 en nue propriété (ayant pour origine la donation-partage de 1996).
- Une plus-value sur les 2/6 en pleine propriété (ayant pour origine la licitation de 2001).

Pour la cession de 1/6 en nue propriété (...) la plus value sera exonérée.

Pour la cession de 2/6 en pleine propriété par chaque enfant (...) la date d'acquisition à retenir pour le calcul des abattements pour durée de détention sera la date de première acquisition (instr.préc. 14 janvier 2004, BOI 8 M-01-04, fiche 6, n°10). Il sera donc tenu compte de la date d'acquisition de la nue-propiété dans le cadre de la licitation survenue en 2001 et il sera fait application d'un abattement de 50 % sur la plus\_value du fait d'une détention depuis 10 ans..."

-----  
Par Lecachalot

COMMENTAIRE PERSONNEL :

L'instruction fiscale M-01-04, fiche 6, n°10, énonce :

La date d'acquisition constitue le point de départ du délai de détention.

Puis elle distingue de nombreux cas , dont :

- Acquisition par fractions successives : Date de chacune des acquisitions

Pour les partages, elle distingue :

\* biens provenant d'une indivision successorale ou conjugale : date d'entrée de l'immeuble dans l'indivision (date de l'ouverture de la succession ou de l'acquisition du bien). (...)

\* autres partages : date de l'acte de partage.

On voit que toute la question est la "date d'acquisition". Fractionnement ou non ?

l'alinéa 23 de la fiche 4 du BOI 8 M-1-04 (« Acquisition à titre gratuit ») dispose que

"En cas de revente d'un bien après partage provenant d'une indivision successorale ou conjugale (membres originaires de l'indivision ou leurs descendants), il convient de considérer que le bien a été acquis à la date de l'ouverture de la

succession (ou de l'acquisition du bien par la communauté).

De mon point de vue, je ne vois pas ce qu'on peut comprendre par "acquisition du bien par la communauté", si ce n'est l'acte d'achat originel de 1965.

Enfin, l'alinéa 25 de l'instruction M-108 postérieure, laquelle stipule, comme mentionné ci-dessus que

Pour la détermination de la plus-value réalisée lors de la cession ultérieure du bien par l'attributaire du partage ayant bénéficié du régime de faveur, (?) la date d'acquisition à retenir, pour la détermination de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI, s'entend de la date d'entrée en indivision

Là encore, je ne vois pas ce que peut être la date d'entrée en indivision, sinon la date de l'acquisition du bien par la communauté.

Enfin, ce n'est que mon point de vue.

-----  
Par jury34

Si vous trouvez une solution, je suis preneur

-----  
Par chomme

J'ai prêté il y a environ 3 ans 27000? à un ami pour le sortir d'une mauvaise passe. Ce prêt a été fait en échange d'une reconnaissance de dettes. Il devait me rembourser dans les 3 mois mais durant ce laps de temps ses biens ont été saisis.

Après accord du juge le bien immobilier a été vendu aux enfants pour un montant de 150000?. Ce chèque a été remis par le notaire à un mandataire judiciaire en septembre 2011. Depuis il est impossible de savoir quand nous allons être remboursés par l'intermédiaire de ce mandataire.

Pouvez vous me dire si les liquidations hypothécaires sont soumises à une durée maximale ? Si oui quelle est cette durée pour instruire un dossier d'hypothèque? Le recensement des créanciers est-elle limitée dans le temps ?

Je vous remercie d'éclairer ma lanterne et ma situation.

-----  
Par jury34

Si vous trouvez une solution, je suis preneur.

Très cordialement