



## Achat de parts d'indivisions

-----  
Par Angicourtois

Bonjour,

je rachète les parts d'indivision (40%) de mon ex compagne avec laquelle je n'ai été ni marié ni pacsé.  
Nous avons un co emprunt encore en cours.

- Mon notaire m'avait initialement indiqué qu'il n'y aurait que les DMTO d'une vente classique sur la valeur des parts rachetées minorée du capital restant dû à régler.

Je suis tombé des nues en recevant une première estimation des frais incluant DMTO sur la valeur totale des parts rachetées PLUS droits de partage sur une assiette que je ne comprends pas.

Question : y a t il une voie permettant de ne pas être assujetti aux droits de partage ? Quelle est la meilleure démarche dans ce cas précis ?

- Deuxième point. Alors que des infos sur le net semblent indiquées qu'il est possible d'inclure jusqu'à 5% en part de mobilier dans la vente pour réduire les DMTO, mon notaire continue à s'y opposer car ça ne peut pas s'appliquer dans mon cas. Est ce que c'est légal et légitime (j'achète la maison avec les meubles et l'électroménager) dans mon cas ?

Merci d'avance pour votre aide. Je me sens piégé avec des frais de notaires à hauteur de 11,5% de la valeur achetée là où je m'attendais à un classique 8% sur la valeur achetée minorée du capital restant dû.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

y a t il une voie permettant de ne pas être assujetti aux droits de partage ?  
Non, vous procédez à ce qui est techniquement un partage de l'indivision. S'agissant d'un bien immobilier il n'y a pas moyen d'échapper au paiement des taxes.

Je laisse les autres intervenants répondre à la seconde question. Mais je pense qu'il devrait être possible de passer par le notaire que pour le partage du bien immobilier. Vous pourriez ensuite partager les meubles entre vous. Pour partager des biens mobiliers un notaire n'est pas du tout indispensable. Un partage verbal du mobilier fait donc économiser les frais de notaire et les taxes.

-----  
Par Angicourtois

Même en passant par la technique de licitation décrite ici et dont les paramètres correspondent à ma situation ?

<https://www.lamirand-associes.com/separation-de-concubins-et-logement-partage-ou-licitation/>

-----  
Par isernon

bonjour,

question subsidiaire, avez-vous l'accord de votre organisme de crédit pour modifier la propriété du bien objet du crédit ?

Salutations

-----  
Par Angicourtois

Je pars sur un refinancement complet du crédit restant + achat des parts.

Du coup je n'ai pas procédé à une demande de désolidarisation pour le moment.

-----  
Par Isadore

J'avoue ne pas maîtriser assez le sujet pour avoir un avis sûr.

Mais votre page semble faire abstraction de l'article 750 du CGI. Voici ce qu'elle dit pour la licitation :

## 2. Concubins et licitation du logement

Cette fois, le droit de vente, on l'a dit généralement fixé à 5,80 %, s'applique sur la part acquise par le concubin attributaire. Aucun droit de partage ne s'applique. En cas de licitation, le droit de vente et les émoluments du notaire sont dus par le seul concubin attributaire du logement.

Et l'article 750 du CGI dit En ce qui concerne les licitations et cessions mettant fin à l'indivision, l'imposition est liquidée sur la valeur des biens, sans soustraction de la part de l'acquéreur.

Le Bofip apporte des précisions :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2034-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20-10-20130129#Qualite\_des\_adjudicataires\_21]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2034-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20-10-20130129#Qualite\_des\_adjudicataires\_21[/url]

La taxe ou le droit sont, en principe, liquidés sur les parts acquises, c'est-à-dire sur le prix stipulé augmenté des charges, déduction faite de la part de l'adjudicataire dans le bien adjugé à son profit.

Toutefois, le deuxième alinéa du II de l'article 750 du CGI prévoit qu'en ce qui concerne les licitations faisant cesser l'indivision, la taxe ou le droit est liquidé sur la valeur des biens sans soustraction de la part de l'acquéreur. Cette règle s'applique notamment lorsque la licitation d'un bien est faite au profit d'un seul colicitant.

Par analogie avec les règles gouvernant les partages, le droit ou la taxe au taux prévu au II de l'article 750 du CGI est perçu sur l'actif net, c'est-à-dire sur la valeur des biens, déduction faite du passif (BOI-PTG-10-10 au III-B-3).

Sauf erreur de ma part, l'auteur de votre page se trompe.

-----  
Par Angicourtois

Merci beaucoup pour le temps que vous consacrez à me répondre.

Ces règles sont vraiment complexes.

J'ai l'impression (mais je me trompe probablement) que l'esprit de la loi serait qu'en cas de partage entre époux / pacsés ou ayants droits la taxe soit de 2,5% au lieu des 5,8% classiques de DMTO. Et que dans un cas moins favorable ce soit les DMTO.

Or dans mon cas je suis assujetti au cumul des deux.

Je reprends l'article 750 sur legifrance :

I. - Les parts et portions indivises de biens immeubles acquises par licitation sont assujetties à l'impôt aux taux prévus pour les ventes des mêmes biens.

II. - Toutefois, les licitations de biens mobiliers ou immobiliers dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale ainsi que les cessions de droits successifs mobiliers ou immobiliers sont assujetties à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50 % lorsqu'elles interviennent au profit de membres originaires de l'indivision, de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux. Il en est de même des licitations portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage et des licitations portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage.

En ce qui concerne les licitations et cessions mettant fin à l'indivision, l'imposition est liquidée sur la valeur des biens,

sans soustraction de la part de l'acquéreur.

L'article I semble indiquer qu'on parle des DMTO.

Je ne sais pas comment interpréter le "Toutefois" qui débute l'article II. Cela indique t il que ça remplace dans ce cas l'article I ou que ça s'y ajoute ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Votre acte est théoriquement un acte de partage avec soulte, faisant cesser l'indivision : votre lot dans le partage est constitué du bien en entier, à charge de payer une soulte.

Mais techniquement, les notaires appellent cet acte "vente à titre de licitation".

Mais au sens strict, la licitation est une vente aux enchères. Vous remarquerez que les BOI traitant des licitations parlent d'adjudicataire.

Parfois, je me demande si les notaires font comme si les indivisaires s'étaient fait entre eux une vente aux enchères à l'amiable, pour déterminer qui serait l'adjudicataire, et à quel montant. Or il parait certain que vous ne vous êtes pas organisé une telle petite vente aux enchères entre vous 2 ?

Les concubins ne bénéficient pas des régimes fiscaux favorables aux indivisions s'origine successorale ou matrimoniale (ou entre partenaires de pacs).

Si on applique le BOI sur les partages avec soulte (ce qui correspond à la réalité), la soulte est taxée au régime des ventes, et la masse partagée, déduction faite de la soulte, est taxée aux droits de partage.

[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]  
Points 190 et 270

Si on applique le BOI sur les licitations (ce qui est un petit mensonge puisqu'il n'y a pas eu réelle licitation), seule la part acquise est taxée au régime des ventes.

BOI global sur les licitations :  
[url=ps://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2208-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20-20120912]ps://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2208-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-20-20120912[/url]

BOI sur les licitations non matrimoniales :  
[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2856-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-20-20-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2856-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-20-20-20120912[/url]

Le régime des licitations semble donc plus favorable que le régime des partages avec soulte, entre concubins.

-----  
Par Isadore

Parfois, je me demande si les notaires font comme si les indivisaires s'étaient fait entre eux une vente aux enchères à l'amiable, pour déterminer qui serait l'adjudicataire, et à quel montant.

D'après ce que j'ai lu, c'est le principe : il semble admis par l'administration fiscale qu'on puisse appeler licitation ce qui serait normalement un partage, même s'il n'y a pas eu de vente aux enchères. On considère que l'indivisaire qui acquiert la part de l'autre l'achète par licitation.

Et si je ne me trompe pas dans mon interprétation des textes, c'est pour cela qu'il existe le dernier alinéa du 750 du CGI.

Il semble que plutôt que de trier entre "véritables" licitations et abus de droit, le législateur a opté pour une solution médiane : quand l'adjudicataire est un des indivisaires, l'assiette de calcul des taxes est la valeur des biens liquidés et non pas seulement la part acquise. L'assiette est celle des partages, le taux celui des ventes.

J'ai trouvé cette page d'une juriste avec un exemple clair qui me semble raccorder avec le Bofip et l'article 750 du CGI :  
[url=https://www.cnaf.notaires.fr/actualites/separation-de-concubins-ayant-acquis-un-bien-commun-quelle-taxation-retenir]https://www.cnaf.notaires.fr/actualites/separation-de-concubins-ayant-acquis-un-bien-commun-quelle-taxation-retenir[/url]

-----  
Par Angicourtois

Cet exemple que vous venez d'envoyer corrobore ce qui est dit dans le lien que j'avais envoyé plus haut et me redonne espoir.

Vous aviez d'abord dit que ce lien donnait des infos erronés. Y a t il une différence que je ne perçois pas entre les deux ?

-----  
Par Angicourtois

Je vous remercie @Isadore et @Rambotte, à partir de nos échanges ainsi qu'avec une confirmation orale d'une jeune notaire de Seine et Marne j'ai pu faire valoir que mon cas relevait des seuls DMTO. Ce que mon notaire a admis. Par ailleurs je vais pouvoir intégrer une part de mobilier dans la vente ce à quoi ce dernier s'opposait initialement.

Le fait d'arriver avec des arguments et une certaine assurance a facilité les choses.

Encore merci.

-----  
Par Isadore

Je suis contente que vous puissiez trouver une heureuse issue.

Rambotte avait une fois fait remarquer très justement sur ce forum que face à un homme de loi, il fallait parfois avoir les textes sous le coude.

C'est dommage parce que normalement c'est le notaire qui doit apporter l'expertise, pas le client.