



Vente d'un bien divisé

Par Alain0586

Le titre n'est pas très clair alors je m'explique.

Après avoir acheté une résidence secondaire en indivision 50/50 avec ma copine, nous avons séparé l'indivision en 2 parties strictement égales. L'indivision était constituée de 2 petites maisons quasiment identiques. Chacun est donc devenu propriétaire de la moitié de l'ancienne indivision.

Sur l'acte notarié de la séparation de l'indivision, le prix d'achat de chaque partie est égal au prix d'achat initial divisé par 2. Les surfaces sont les mêmes, à 10 cm² près.

Aujourd'hui, si l'un des propriétaires souhaite vendre sa partie. Considérant que le bien est une résidence secondaire, quelle est la date d'achat qui sera pris en compte pour le calcul de la plus value.

La date d'achat initiale, ou la date de la séparation de l'indivision.

Merci d'avance de vos éventuelles contributions

Par AGeorges

Bonjour Alain,

Côté montant de la plus-value, votre question est étrange puisque, à la séparation, le montant n'a pas changé. Que vous preniez donc la valeur à l'achat initial ou au moment de la séparation donne donc toujours le même montant pour la P-V.

Logiquement, votre question ne devrait donc pas concerner le montant de la P-V mais plutôt les possibilités de décote, attachées à une résidence secondaire, liées à la durée de détention.

Et sur ce plan, vous ne pouvez pas associer une indivision, entité composée dans votre cas de deux personnes, avec chaque personne individuelle. Que vous n'ayez pas eu de P-V quand le changement de propriété a été opéré est une chose, mais la durée de détention retenue, lors de la vente indépendante d'un des deux biens, ne pourra commencer qu'au moment de la séparation et NON à l'achat initial.

Cette séparation entraînant une modification de la propriété immobilière a été enregistrée au SPF, et c'est cette date qui fera foi.

Il s'agirait d'une simple "logique" de propriété. Vous vendez VOTRE petite maison, votre durée de détention est calculée depuis le moment où VOUS en êtes devenu le seul propriétaire.

Par Alain0586

bonjour et merci de votre réponse,
je pensais n'avoir parlé que de dates.

Vous confirmez donc bien que même si les 2 nouveaux propriétaires sont les 2 anciens propriétaires (en indivision), la date initiale d'achat pour le calcul est celle de la séparation de l'indivision.

merci

Par AGeorges

Re, Alain,

Je ne vois pas de raison pour qu'il en soit autrement.

Une indivision et les personnes qui la constituent ne sont pas les mêmes entités juridiques.

Maintenant, il serait mieux d'avoir un autre AVIS.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La référence c'est le BOFIP.

Voici le lien à suivre pour trouver votre situation :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5892-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5892-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20120912[/url]

Par AGeorges

Alain,

Lien tout à fait illisible.

Je vous recommande d'étudier le droit pendant quelques années avant de vous lancer dans sa lecture !

Par Alain0586

Bonjour,

j'allais faire la même réflexion

et en plus,

sans savoir si la réponse s'y trouve

Par Alain0586

Bien que pas du tout de la partie, j'ai malgré tout regardé un peu ce Bofip et j'y ai trouvé ceci concernant le Point de départ du délai de détention.

"Si l'attributaire était membre de l'indivision initiale, les dates d'acquisition à retenir pour la fraction de la plus-value correspondant à la part détenue depuis l'origine dans l'indivision et pour celle correspondant à la part acquise lors du partage sont respectivement la date d'entrée du bien en indivision et la date de l'acte de partage."

Par yapasdequoi

Voilà. Ce n'est absolument pas illisible !

Et il suffit de se faire confirmer la compréhension par son notaire (qui de toute façon sera partie prenante dans la déclaration de plus-value).

Par AGeorges

Mais oui !

Le lien utile est celui-là :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-20-20180824]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-20-20180824[/url]

Et sauf que, désolé Alain, il ne me semble pas que vous soyez dans le cas que vous avez cité.

Le bon cas serait :

- Cession ultérieure d'un bien acquis lors d'un partage n'ayant pas donné lieu à l'imposition de la plus-value : la date d'acquisition à retenir pour la détermination de l'abattement est la date d'entrée en indivision.

Vous avez dit, sauf erreur de ma part, que le bien a été partagé en utilisant la valeur initiale à l'indivision et en partageant en deux. A l'époque, VOUS N'AVEZ DONC PAS payé de plus-value.

Du coup, celui allonge la durée de détention et peut réduire votre imposition. Alors que dans le cadre de ce que vous aviez cité, on était exactement sur ma supposition antérieure qui n'était PAS correcte !

Le fait que je me permette de déclarer une référence illisible, ce qui a été votre première réaction également ne veut pas dire, comme il a été ensuite prouvé, tant par vous que par moi que nous ne continuons pas à chercher.

Et cet exemple montre l'utilité de la démarche.

Par Alain0586

et bien ça valait le coup de chercher, car dans le cas d'une vente de résidence secondaire, cette nouvelle va faire du bien par où elle va passer.
Merci de vos recherches, il semblerait que les avis divergeaient étonnamment. Je conserve les références au cas où le notaire n'ait pas l'info.