Image not found or type unknown

VENDRE SON BIEN IMMOBILIER COMMUN AVANT DIVORCE AMIABLE OU COMMENT EVITER LE DROIT DE PARTAGE

publié le **30/10/2015**, vu **8309 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

En matière de divorce, lorsque des époux ont acquis un bien immobilier commun ou indivis, l'intervention du notaire est essentielle dans le cadre du partage, ce qui engendre droit de partage de 2,5% de l'actif net à partager, débours et émolument notarié. On a pourtant tendance à oublier de rappeler que dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel, des époux communs en biens peuvent éviter l'acte notarié de partage et les frais y afférents en vendant avant le divorce leur bien immobilier. Sacrée économie à ne pas négliger !

I- Analyse du droit de partage issu de la vente du bien immobilier

Si un droit de cession est dû lors de la vente du bien immobilier commun où indivis , quid du droit de partage ?

Pour l'Administration seul un partage notarié est soumis aux frais et droit de partage..

Dans une réponse écrite du 22 janvier 2013 , elle a rappelé que le partage verbal entre époux du produit de la vente d'un immeuble commun qui intervient avant un divorce par consentement mutuel, n'est pas soumis au droit de partage.

En vertu des articles **635, 1-7° et 746 du Code général des impôts,**

Ce droit de partage suppose quatre conditions cumulatives ;

1) l'existence d'un acte,

2) l'existence d'une indivision entre les copartageants,

3) la justification de l'indivision,

4) l'existence d'une véritable opération de partage.

A contrario, s'il existe un partage verbal entre époux,avant la mise en place de la procédure de divorce, alors ce droit disparaît

Une fois le bien vendu; plus de partage, donc plus besoin du notaire et plus besoin de payer un tel droit

De ce fait céder un bien immobilier commun avant d’entamer la procédure de divorce par consentement mutuel permet d’éviterde payer de droit de partage sur cette vente.

Rappelons aussi que le bien immobilier qui a constitué la résidence principale des époux bénéficie de l’exonération de la taxation de la plus-value immobilière.

MON CONSEIL

Si des époux communs en biens veulent vendre leur bien vendre le bien immobilier commun;ils ont intérêt de le faire avant d'entamer la procédure de divorce par consentement mutuel, puis de se répartir le prix de vente.

Ainsi s'ils s'entendent amiablement sur le principe et les conséquences de leur divorce, ce choix judicieux de vendre le bien commun avant le divorce.leur permettra vous l'aurez compris de faire une économie substantielle en frais, taxes et honoraires.notariés à savoir sur:

- le droit de partage

- les frais (ex publicité foncière...)

- l'émolument du notaire

II Présentation de la Question publiée au JO le : 13/11/2012 page : 6398 et de la Réponse publiée au JO le : 22/01/2013 page : 825

Texte de la question

Mme Clotilde Valter attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'assujettissement aux droits de partage des personnes qui, souhaitant divorcer par consentement mutuel, procèdent par anticipation à la vente d'un immeuble commun et effectuent un "partage verbal" du prix de la vente sans rédaction d'un acte le constatant, la convention réglant les conséquences du divorce ensuite soumise à l'homologation du juge ne mentionnant pas la vente intervenue ni le partage de son prix. Cette manière de faire, qui correspond à une pratique ayant apparemment tendance à se répandre et visant à soustraire la valeur attachée à un bien immobilier de la communauté du partage de celle-ci, et à échapper dans cette mesure à l'application des droits de partage, est-elle, du point-de-vue de l'administration, régulière au regard de la législation fiscale.

Texte de la réponse

L'article 835 du code civil dispose, s'agissant d'un partage amiable, que « si tous les indivisaires sont présents et capables, le partage peut intervenir dans la forme et selon les modalités choisies par les parties ». Ainsi, le partage se forme par le seul échange de consentement et il peut être fait verbalement. Il n'existe à ce principe qu'une seule exception : lorsque l'indivision porte sur des biens soumis à la publicité foncière, auquel cas, l'acte de partage est passé par acte notarié. Sur le plan fiscal, le 7° du 1 de l'article 635 du code général des impôts prévoit que doivent être enregistrés dans le délai d'un mois à compter de leur date, les actes constatant un partage de biens à quelque titre que ce soit. Par ailleurs, l'article 746 du même code stipule que les partages de biens meubles ou immeubles sont soumis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

publicité foncière de 2,50 %, communément dénommés « droit de partage ». Il résulte de ces dispositions fiscales quatre conditions cumulatives à l'exigibilité du droit de partage : l'existence d'un acte, l'existence d'une indivision entre les copartageants, la justification de l'indivision et l'existence d'une véritable opération de partage, c'est-à-dire transformant le droit abstrait et général de chaque copartageant sur la masse commune en un droit de propriété exclusif sur les biens mis dans son lot. Par conséquent, en l'absence d'acte, un partage verbal n'est pas soumis au droit de partage. Par suite, le partage verbal entre époux du produit de la vente d'un immeuble commun qui intervient avant un divorce par consentement mutuel n'est pas soumis au droit de partage.

Je reste disponible pour vous consulter par le biais des consultations en ligne ou en cabinet voire modalités sur ma page de présentation

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés