



Rachat de soulte impôts

Par **Titi02411**, le 17/06/2025 à 20:47

Bonjour

je suis séparé et je rachète la soulte de mon ex car nous avons un bien immobilier en commun.

le notaire a déjà défini le montant de la soulte il me reste plus

que le prêt immobilier à refaire.

le notaire m'a parler d'impôt par rapport au rachat. je souhaite savoir à combien s'élève un peu l'impôt ?

ce ne sont pas ses frais car ils ont été défini par rapport au prêt et l'estimation

Par **Rambotte**, le 17/06/2025 à 22:38

Bonjour.

Vous n'allez racheter aucune soulte, puisque vous allez payer une soulte (l'expression "rachat de soulte" est absurde et ne veut rien dire).

La soulte, c'est la somme d'argent que vous allez verser pour racheter la part de votre ex. Vous ne rachetez pas cette somme d'argent. Vous rachetez une part indivise d'un bien immobilier.

L'acte notarié valant partage, qui sera appelé "vente à titre de licitation" (faisant cesser l'indivision) est un acte soumis à droits de partage.

Cet impôt dépend de votre situation : concubinage, pacs, mariage.

Par **AdminDelph**, le 17/06/2025 à 22:48

Bonsoir Titi

Vous êtes dans une situation classique de rachat de soulte après une séparation, et il est tout à fait normal que le notaire vous ait parlé d'impôts et de frais. Voici un aperçu des coûts à prévoir, notamment les taxes et les frais de notaire :

Je suppose qu'en terme d'impôt, le notaire entend vous faire savoir l'existence des droits de partage (ou droits d'enregistrement)

Il s'agit d'un impôt qui s'applique lors du partage d'un bien en indivision (ce qui est le cas de votre bien immobilier en commun).

Si vous étiez mariés, le taux est de 1,1 % de la valeur nette du bien immobilier (c'est-à-dire après déduction des dettes, soit la valeur du bien diminuée du capital restant dû sur le prêt immobilier,).

Généralement, ce droit est à la charge de la personne qui rachète la soulte (donc vous, dans votre cas).

Par **Titi02411**, le **18/06/2025** à **04:13**

Je n'étais pas marié juste en concubinage. si le bien est à 145000€ à combien s'élève l'impôt ? car les frais je connais déjà le montant

Par **Rambotte**, le **18/06/2025** à **06:30**

Comment sont désignés les frais dans le décompte du notaire ? Car il est probable que parmi le total des frais qui vous a été communiqué par le notaire, certains montants sont dus à l'administration fiscale.

Par **janus2fr**, le **18/06/2025** à **06:45**

[quote]

Vous êtes dans une situation classique de rachat de soulte

[/quote]

[quote]

Vous n'allez racheter aucune soulte, puisque vous allez payer une soulte (l'expression "rachat de soulte" est absurde et ne veut rien dire).

[/quote]

Par **Rambotte**, le **18/06/2025 à 07:08**

J'aimerais tellement que cette expression classique tombe en désuétude, simplement en analysant le sens des mots, ce qui permet de comprendre qu'elle ne veut rien dire (on ne rachète pas la somme d'argent qu'on paye). Ou alors on la transforme en "rachat avec soulte".

Par **beatles**, le **18/06/2025 à 10:05**

Bonjour,

Avant d'intervenir il faudrait savoir ce que signifie une soulte, de plus lorsque l'on a fait de longs stages chez des notaires (24/04/2025 à 21:49 dans le sujet [Attestation notariée immobilière](#)).

Pour cela il suffit d'avoir pris connaissance, dans le [Code civil](#), des paragraphes concernant les opérations de partage (*Des parts et des lots* : articles 826 et 828 et *Des attributions préférentielles* : articles 831, 832-1 et 832-4).

Une soulte est un dû !

Elle doit être versée et non pas rachetée.

Cdt.

Par **AdminDelph**, le **18/06/2025 à 10:50**

Vous avez tout à fait raison de souligner que le terme "rachat de soulte" peut prêter à débat ou être contesté par certains.

Cela provient de la notion de **racheter la part de l'autre**, et ce rachat donne lieu au versement d'une soulte.

Par beaucoup, l'expression "rachat de soulte" est utilisée car elle décrit précisément l'opération financière et juridique

Très largement utilisée dans le langage courant et même par de nombreux professionnels (banquiers, notaires et visiblement par celui de @Titi02411), il est cependant vrai qu'elle ne reflète pas toujours la pure exactitude juridique ou sémantique.

Mais je ne suis pas sûre que cela doive faire débat.

A bientôt

Par **janus2fr**, le **18/06/2025** à **11:16**

[quote]

Par beaucoup, l'expression "rachat de soulte" est utilisée car elle décrit précisément l'opération financière et juridique

[/quote]

Bah non, justement, elle ne décrit pas précisément l'opération financière et juridique puisqu'il n'y a pas de soulte à racheter, c'est la part de propriété qui est rachetée. Alors pourquoi ne pas utiliser "rachat de part" plutôt que "rachat de soulte" ?

Par **beatles**, le **18/06/2025** à **12:10**

Au vu de l'[article 815-14 du Code civil](#) il s'agit bien, dans l'objet du sujet, qu'un des deux indivisaires entend céder, à titre onéreux, sa part à l'autre indivisaire.

La part, dans l'indivision, n'étant pas une soulte.

Une soulte permet de rééquilibrer les lots suite à un partage.