



taxe sur la plus-value et liquidation partage d'indivision

Par **ftaret**, le **18/03/2012** à **10:37**

Bonjour,

mon ex-compagne et moi avons acheté une maison en 2005 en indivision 50/50.

Nous nous sommes pacsés en 2006, puis nous avons rompu le pacs en 2007 et nous nous sommes séparés.

J'ai quitté la maison fin 2007, puis j'ai demandé à la vendre. Mon ex-compagne s'y est opposé, et j'ai porté l'affaire devant le tribunal. Depuis lors, je vis dans un appartement en location.

Le tribunal a défini une indemnité d'occupation qu'elle me doit.

Aujourd'hui, nous allons (peut-être) arriver à un accord sur la valorisation du bien.

Nous allons probablement effectuer une liquidation partage de l'indivision: elle devrait me racheter ma part de la maison.

La maison ayant pris de la valeur, je devrais faire une plus-value.

.

J'ai lu sur le forum qu'il est possible de bénéficier d'une exonération de cette taxe si:

-c'est ma première vente (c'est mon cas)

-je ne suis pas propriétaire de mon logement principal pendant les 4 années précédant la vente (c'est mon cas, je suis locataire)

-j'utilise cette plus-value pour acheter ma résidence principale dans les 2 ans (je l'envisage)

.

Puis-je bénéficier de cette exonération ? Si oui, quelles sont les démarches afin "d'anticiper" ?

Si non, quel sera le montant de cette taxe ?

.

Je vous remercie d'avance de vos réponses

Par **Afterall**, le **18/03/2012** à **11:17**

C'est une question fort intéressante...

Après une petite recherche, je conclus que vous pouvez vous prévaloir de l'instruction administrative du 24 juillet 2007 (BOI 8 M-2-07). Voir ici :

www11.minefi.gouv.fr/boi/boi2007/8fipub/textes/8m207/8m207.pdf

Et principalement le dernier paragraphe qui indique :

(...) B. PARTAGES DE BIENS ENTRE CONCUBINS OU PARTENAIRES AYANT CONCLU UN PACS

12. Le partage est un acte juridique qui met fin à une indivision en répartissant les biens entre les différents coïndivisaires. Il constitue une cession à titre onéreux imposable à l'impôt sur le revenu à hauteur des droits appartenant aux copartageants autres que l'attributaire et qui, du fait du partage, sont cédés par eux à ce dernier.

En d'autres termes, l'existence d'une plus-value imposable à l'impôt sur le revenu implique nécessairement

qu'une soulte soit versée par les attributaires aux autres copartageants (BOI 8 M-1-04, fiche n°1, n° 4).

Toutefois, il est admis que les partages qui interviennent entre les membres originaires de l'indivision ou

leurs descendants ne constituent pas des cessions à titre onéreux, à condition qu'ils portent sur des biens

provenant d'une indivision successorale ou conjugale. Aucune imposition à l'impôt sur le revenu n'est donc à

opérer à cette occasion même si le partage s'effectue à charge de soulte (BOI 8 M-1-04, fiche n° 1, n° 5 et

BOI 8 M-1-05, n° 20).

Cette mesure de tempérament est étendue aux partages qui interviennent entre les membres originaires

de l'indivision ou leurs descendants lorsqu'ils portent sur des biens provenant d'une indivision entre concubins ou

partenaires ayant conclu un PACS au sens des articles 515-1 et suivants du code civil.(...)

Par **ftaret**, le **18/03/2012** à **11:54**

Bonjour,
je vous remercie beaucoup pour votre réponse.

Si je comprend bien, même si je ne vis plus dans cette maison depuis 5 ans, et comme c'est toujours la résidence principale de mon ex compagne, l'on peut considérer que lors de la vente, je pourrai être exonéré de taxe sur la plus-value comme si je vendais ma résidence principale.

Je ne devrai donc pas inscrire cette plus-value dans ma déclaration de revenus. C'est une très bonne nouvelle!!

D'autre part, pensez-vous que les indemnités d'occupation qu'elle devra me payer en plus de ma part sur la valeur de la maison seront imposées ?

merci pour vos réponses.

Par **Afterall**, le **18/03/2012** à **12:25**

Pas d'imposition de plus value.

Rien à inscrire sur votre déclaration irpp. Au demeurant, ce n'est plus le cas depuis 2004 : si

vous aviez été imposable à ce titre, c'est le notaire qui aurait directement prélevé le montant sur le prix de vente pour le déposer au bureau des hypothèques.

Par **ftaret**, le **18/03/2012** à **12:38**

Super!

Je vais donc me rapprocher du notaire afin d'anticiper l'aspect fiscal de la vente en faisant valoir l'instruction administrative 8 M-2-07.

Grace à vous, je vais pouvoir passer un bon Dimanche!
merci