



Vente d'une partie d'un bien acquis pendant mariage et impot sur la plus-value

Par **CJLP**, le **02/09/2023** à **10:14**

Bonjour,

Mon ex-mari et moi avons acquis une maison en 2018. Nous avons divorcé en 2019. Je suis restée dans la maison avec les enfants, avec son accord et j'ai pris en charge le remboursement de l'emprunt. Lui est en location depuis lors. Nous nous entendons très bien et souhaitons faire au mieux pour tous!

Nous souhaitons aujourd'hui vendre une partie du bien, qui est un grand terrain constructible (constituant le jardin), et effectuer notre liquidation matrimoniale. Je garderais la maison et lui prendrait sa moitié de la vente du terrain. Je précise qu'à ce jour, le terrain n'est pas divisé de la résidence principale.

L'exonération sur la plus-value s'appliquera-t-elle et comment réaliser notre opération de vente sans y être soumis?

Merci infiniment pour votre aide!

Par **Marck.ESP**, le **02/09/2023** à **10:35**

Bienvenue et bonjour

Si vous détachez et vendez une partie du terrain de votre résidence principale, cela peut avoir des conséquences fiscales différentes.

En effet, la vente d'une partie du terrain peut être considérée comme une cession à titre onéreux d'un bien immobilier distinct de la résidence principale elle-même si la partie du terrain que vous vendez n'est pas considérée comme une dépendance immédiate et nécessaire de votre résidence principale, qui n'est pas vendue.

Je vous inviterais à poser la question via votre compte "impôts.gouv", ou

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/comment-trouver-la-reponse-une-question-fiscale>

Par **CJLP**, le **02/09/2023** à **10:39**

Je vous remercie pour votre réponse. J'ai bien conscience que la division de la parcelle détacherait le terrain de la résidence principale. J'ai lu que si le terrain est toujours la résidence principale le jour de la vente, l'exonération s'applique.

L'acquéreur potentiel est d'accord pour faire la division après la vente, mais je ne sais pas si cela est légal.

Merci.

Par **Marck.ESP**, le **02/09/2023** à **10:58**

Ce qui est "légal", c'est de faire une déclaration préalable de division (mairie, service urbanisme) avant de procéder à une division foncière d'un terrain. Le document d'arpentage établi par le géomètre sera transmis par ses soins aux services du cadastre pour procéder à la nouvelle numérotation des parcelles créées... Et vous pourrez procéder à la vente.

Par **Marck.ESP**, le **02/09/2023** à **11:11**

En complément et vous aurez beaucoup d'éléments, je pense.:

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/jai-cede-ma-residence-principale-et-le-terrain-attendant-la-plus-value-est-elle>

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4307-PGP.html/identifiant%3DDBOI-RFPI-PVI-10-40-10-20181219>

Confirmé par le Conseil d'Etat, qui a rendu il y a un an, une nouvelle décision en matière de plus-value immobilière rappelant que l'exonération des "dépendances immédiates et nécessaires" d'une résidence principale ne peut s'appliquer à un terrain à bâtir.

Par **CJLP**, le **02/09/2023** à **11:31**

En réalité, les parcelles sont déjà cadastrées car notre terrain est un rassemblement de différentes parcelles. Donc la division parcellaire ne sera pas nécessaire. Par contre il faudra détacher cette parcelle de la résidence principale pour pouvoir la vendre. Donc taxation inévitable, si j'ai bien compris! Même dans le cas d'une division matrimoniale.

Je vous remercie pour les informations que vous m'avez transmises. Je continue mes investigations!

Par **CJLP**, le **02/09/2023** à **11:33**

Effectivement, l'article impots.gouv.fr que vous m'avez envoyé est très clair!

Par **Marck.ESP**, le **03/09/2023** à **10:45**

Alors si cela vous satisfait vis à vis de votre sujet, nous également.