



Construction sur le terrain du conjoint attention au divorce

Par ZOOM, le 03/09/2016 à 18:51

Fiscal (Revenu imposable)

Régime fiscal de l'indemnité d'occupation du logement indivis en cas de divorce

suite a une procédure de divorce, dans l'attente du règlement définitif du divorce et de la liquidation par le notaire du régime matrimonial, les ex-époux restent en indivision pour la gestion de l'ensemble de leurs biens. Dans le cadre de l'ordonnance de non-conciliation, le juge peut prononcer le versement d'une indemnité d'occupation du logement familial à la charge de l'époux occupant l'habitation. Sur le plan civil, les sommes versées par l'un des indivisaires aux autres membres de l'indivision, en application de l'article 815-9 du code civil, représentent la contrepartie de la jouissance privative du bien indivis.

Pour l'époux qui les perçoit, les indemnités d'occupation constituent un revenu brut foncier imposable, dès lors qu'elles se rapportent à la jouissance d'un immeuble nu (BOFiP-RFPI-BASE-10-10-§ 340-12/09/2012).

Pour l'autre époux, le versement de l'indemnité au profit de l'ex-conjoint ne résulte pas de l'exécution d'une obligation alimentaire mais de la contrepartie de la jouissance privative du bien indivis. Par suite, les sommes versées au titre de l'indemnité d'occupation ne peuvent pas être admises en déduction du revenu global du débiteur.

Rép. Quéré n° 2806, JO 11 mars 2014, AN quest., p. 2331

sauf que dans la pratique cela se passe souvent tres differement de la theorie du droit
exemple concret vécu ;

celui d un foyer fiscal un cple marié ' sous la communauté reduite aux acquets" qui a construit le logement familial sur le terrain recu en donation de l un des epoux , emprunts et economies du cple ont servi a constuire le bien immobilier , un divorce survient apres 23 ANS DE VIE COMMUNE celui qui n a pas le terrain se retrouve a la rue ,,meme si les emprunts sont sur sa tete a 100%

LE jugement de divorce designe le notaire qui devra dresser les comptes de communauté pr liquidation ,, le notaire prends en compte que la moitié du bien revient a chaucun des epoux hors terrain ,, les comptes durent sur 20 ANS LE FISC questionné sur la part d indemnité locative par la partie qui ne profite pas du bien se voit refuser cette part locative au motif n est pas propriétaire en titre du terrain donc du bien immobilier

de qui n'est pas en accord avec le notaire qui lui fait entrer dans la communauté la moitié de la valeur de cet immobilier aux deux parties
il y aurait donc là ,, , deux poids mais deux mesures différentes selon le notariat ou le fisc l'un bénéficie de la moitié du bien pour le fisc ne bénéficie pas de l'avantage de l'indemnité locative malgré que la partie laissée a été privée de sa part pendant jusqu'au règlement de la liquidation qui peut durer 30 ANS VOIRE PLUS
IL Y A LA UNE ABERATION JURIDIQUE ET FISCALE : les impôts se disant non concernés par ce point de droit litigieux !!
comment faire admettre aux services fiscaux qu'il y a yatus là très lourd de conséquence pour la partie laissée jeté à la rue sur sans rien de sa part de communauté et ne pouvant même pas bénéficier de la part d'indemnité locale dans ses impôts ,??

Par **youris**, le **03/09/2016** à **20:37**

bonjour,
même si cela est relatif, le droit fiscal est considéré comme un droit autonome.
on dit que le droit fiscal se superpose à la réglementation du droit civil mais dans certains cas, en particulier en matière de fraude fiscale, le droit fiscal peut adopter des qualifications propres distinctes du droit civil.
quand les époux sont mariés sous le régime légal de la communauté, vous ne pouvez pas écrire que les emprunts sont à 100% sur la tête d'un époux puisque dans ce régime les gains et salaires entrent dans la communauté et c'est donc la communauté qui a financé le bien propre d'un époux.
dans cette situation, en cas de divorce, l'époux propriétaire du bien doit verser une récompense à la communauté qui a financé son bien propre, récompense à la communauté qui est partagée en parts égales entre les ex-époux.
le notaire ne peut pas, comme vous l'écrivez, décider que la moitié du bien revient à chaque époux puisque cela est contraire au code civil.
dans le détail, l'époux non propriétaire du bien, ne peut pas obtenir une indemnité d'occupation pour un bien occupé par le seul propriétaire et sur lequel il n'a aucun droit.
si la communauté a versé 100000 € pour financer le bien propre d'un époux, celui-ci doit rembourser 100000 € ce qui revient à verser 50000 € à l'époux non propriétaire.
quand un divorce dure 20 ou 30 ans, c'est généralement dû aux ex-époux qui préfèrent le conflit à une solution raisonnable.
dans cette situation, la propriété du bien n'est pas contestable donc pas d'indemnité d'occupation mais seulement une créance entre les ex-époux et il n'y a pas d'opposition entre le droit fiscal et le droit civil, et le notaire commet une erreur en prenant en compte que la moitié du bien revient à chaque époux, je pense qu'il a du dire que la moitié de la valeur du bien revient à chaque époux, ce qui est différent.
salutations

Par **fistzoom**, le **05/09/2016** à **13:54**

youris ,, MERCI de votre réponse , je parlais des emprunts bancaires à 100% sur la tête de la partie et nantis sur celui qui avait un revenu ,
sauf que lorsque celui-ci se retrouve à la rue par jugement les banques se retournent sur celui

ci alors qu'il n'a même plus droit au bien

"" la on est chez UBUS ROI banquier !

vous allez dire cela n'a rien à voir ,, avec la question précédente mais c'est un tout un bien réalisé par une communauté qui va profiter à une seule partie , dans l'historique je vous avais fait grâce d'un notaire qui va bloquer le dossier liquidation pendant SIX ANNEES , plainte contre ce notaire un ch des notaires qui traîne et tentera de dissuader pr protéger le notaire membre de la ch en question ,, plainte devant le procureur de la république classée (6 mois après) plainte au 1 PRESIDENT de la cour d'appel classée 6 mois après je vous ai fait grâce de ce genre de plaisir juridique intense , pour la partie bafouée dépouillée et en plus qui a dû se battre contre un notaire auxiliaire de justice qui décide de décider sans rendre compte
dessaï du dossier pr défaillance notoire il ne sera pas sanctionné pour faute professionnelle pire il va revenir aussitôt s'accrocher à ce dossier comme conseils à la partie qui détient le bien , nouvelle plainte contre ce notaire à nouveau classée ,!
voilà pour le volet "" notaire "" ! *

quant au fisc oui ils sont indépendants du droit ,

oui le notaire suivant qui a dressé finalement les comptes de communauté a bien dit que la partie détenant l'entière propriété réalisée enrichie sur cette communauté doit 50% DE la valeur du bien !

et là est le hiatus ,, la partie qui détient le bien a contesté aussitôt la valeur retenue par l'expert judiciaire et le notaire ,

motif """"ce n'est pas la valeur du marché ""

et dossier de liquidation , bloqué ,, pour ralentir la justice il suffit de contester surtout quand la partie est en possession du bien et des loyers à sa seule disposition construire sur le terrain du conjoint) A EVITER DANGER !