



Cession part indivis

Par **LuSSy**, le **08/04/2025 à 17:04**

Bonjour,

Il s'agit de cession de parts indivis à un autre indivisaire.

le notaire dit que ça s'apparente à une vente et que c'est taxé pareil pour l'acheteur.

j'ai trouvé l'article 750 du code des impôts que semble dire autre chose

qu'en est il exactement

Merci pour vos réponses

Par **Rambotte**, le **08/04/2025 à 17:53**

Bonjour.

Cela s'apparente à une vente au sens où vous vendez votre part pour un prix (appelé soulte).

Cela s'apparente à un partage (partiel ou total) au sens où vous sortez de l'indivision.

La taxation dépend ensuite de l'origine de l'indivision, et de la nature des parties (selon le cas, on va appliquer le I ou le II du 750).

D'ailleurs s'agit-il vraiment d'une licitation (vente aux enchères de gré à gré entre les deux indivisaires) ? Car a priori, le code général des impôts emploie normalement le vocabulaire au sens du code civil.

Les notaires ont la pratique de nommer ces opérations "vente à titre de licitation", alors qu'elles sont plutôt à titre de partage (articles 746 à 750 bis C). Ici, partage avec soulte, prévue par un BOI dédié.

Par **LuSSy**, le **08/04/2025** à **18:01**

Merci pour vos réponses

Le notaire emploie à tour de rôle le terme "cession" ou "licitation".

il s'agit d'une cession de parts **issue d'une succession** à un autre indivisaire (qui était donc aussi dans la succession)

C'est un "*partage partiel*" donc "*comme ça ne met pas fin à l'indivision* (le bien resterait en indivision), *ça s'apparente à une vente avec des frais de l'ordre de 7 à 10 %*" nous a dit le notaire.

d'ou mon étonnement lorsque j'ai vu l'article 750 du code des impôts recopié si dessous

(le code des impôts parlent de licitations au profit d'un autre membre originaire de l'indivision : vous pensez qu'il faut entendre **licitations= vente aux enchères** au profit d'un autre indivisaire ?

Art. 750 I. — Les parts et portions indivises de biens immeubles acquises par licitation sont assujetties à l'impôt aux taux prévus pour les ventes des mêmes biens.

II. — Toutefois, les licitations de biens mobiliers ou immobiliers dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale ainsi que les cessions de droits successifs mobiliers ou immobiliers sont assujetties à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50 %, lorsqu'elles interviennent au profit de membres originaires de l'indivision, de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux. Il en est de même des licitations portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage et des licitations portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage

En ce qui concerne les licitations et cessions mettant fin à l'indivision, l'imposition est liquidée sur la valeur des biens, sans soustraction de la part de l'acquéreur.

Par **Rambotte**, le **08/04/2025** à **18:28**

Pour la pratique notariale relative au mot licitation :

<https://paris.notaires.fr/fr/actualites/le-mot-du-mois-la-licitation>

Mais je pense que dans le 750, licitation doit être compris au sens du code civil, pas au sens de la pratique notariale.

Mais il est possible que dans leur pratique, une fois dévoyé le sens du mot licitation, ils

utilisent pour favoriser les indivisaires, le 750 (I ou II selon le cas).

A mon avis, la théorie devrait être l'application des 746, 747 et 748 selon le cas.

Et dans le 747, on voit deux composantes, un taux de type vente sur la soulte, et un taux de type partage sur l'actif partagé déduction faite de la soulte.

Mais dans le 748, on retrouve l'exception de l'indivision successorale.

Dans votre cas, ce serait donc soit le 750 II, soit le 748, selon le sens donné au mot licitation.

Doit on comprendre que le notaire applique soit le 750 I, soit le 747 ?

Par **Rambotte**, le **08/04/2025 à 18:56**

Pour info, la liste des BOI :

BOI chapeau global

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3258-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-20200630>

=> BOI chapeau partages

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2164-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20120912>

--> BOI partages pur et simples

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/817-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-10-20200630>

--> BOI partages avec soultes

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20-20120912>

=> BOI chapeau licitations

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2208-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-20-20120912>

*** On appelle « licitation » la vente aux enchères d'un bien indivis. ***

--> BOI Licitation indivisions successorales

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2034-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-20-10-20130129>

--> BOI Autres licitations

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2856-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-20-20-20120912>

Fiscalement, le mot licitation est défini comme une vente aux enchères dans le BOI. Si vous n'avez pas déterminé qui sera l'adjudicataire et pour quel prix via une vente aux enchères de gré à gré entre vous, il ne s'agit pas d'une licitation, mais d'un achat de part amiable au moyen d'une soulte.

Désolé, je n'ai pas pu mettre les liens en tant que liens, car trop de liens dans le message fait croire à Légavox que c'est du spam.

Par **LuSSy**, le **08/04/2025 à 19:58**

J'étais contente avec votre premier lien sur la pratique notariale

Dans la pratique notariale, la licitation est l'acte par lequel un indivisaire achète les parts d'autres indivisaires.

La licitation peut également n'être que partielle et ne porter que sur une partie des droits indivis.

La fiscalité d'une licitation varie en fonction de l'origine de l'indivision (succession ou achat en commun). Rapprochez-vous de votre notaire pour en savoir davantage.

qui faisait, pour notre cas, pencher la balance vers le 750 II, non ?

mais votre message suivant me met un doute qu'est ce qu'un BOI ?

[[édit: ah okay je vois! c'est d'ailleurs par ce BOI ci dessous que j'ai trouvé l'article 750 du code des impots

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2034-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-20-10-20130129>

Dans son discours le notaire parle de partage partiel, de licitation , de cession de part indivis mais pour le calcul des frais, il dit VENTE .

Qu'est ce qui va faire foi ?

le nom de l'acte ?

Par **LuSSy**, le **08/04/2025** à **20:18**

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20-20120912>

je ne comprends pas du tout le passage sur "partage partiel ".

est ce que dans notre cas, vous pensez qu'on peut parler de "**partage partiel**" du point de vue fiscal ?

La doctrine et la jurisprudence s'accordent à reconnaître qu'un partage partiel doit être considéré isolément pour le calcul de l'imposition.

Il s'ensuit que si, dans un partage où les soultes ont, en droit fiscal, un caractère translatif, on constate une inégalité des lots, l'impôt de mutation à titre onéreux frappant les soultes ou plus-values est exigible, même s'il est stipulé que l'égalité sera rétablie ultérieurement par un autre partage.

Bien entendu, le partage ultérieur qui, pour rétablir l'égalité rompue par le premier partage, contient des attributions inégales ne supporte pas un nouvel impôt de mutation à titre onéreux, la liquidation de l'imposition due sur le deuxième partage devant être faite en

combinant ses dispositions avec celles du premier comme s'il s'agissait d'un contrat unique.

Cependant, l'administration admet que, sauf le cas de fraude, la plus-value ne soit pas imposée comme une vente, malgré l'inégalité des lots, lorsqu'il est constant que l'égalité pourra être établie au moyen, soit de biens de la même origine laissés provisoirement dans l'indivision et dont l'existence est suffisamment justifiée, soit du prix à provenir de la vente de ces biens. La justification de l'existence et de la consistance des biens demeurés indivis doit résulter des termes de l'acte."

Par **Rambotte**, le **08/04/2025 à 20:33**

Si vous regardez le BOI chapeau sur les licitations :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2208-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-20-20120912>

qui fait ensuite appel au point 40 au BOI que vous aviez trouvé et mis en lien (licitation d'un bien d'origine successorale), il est explicitement dit au point 1 alinéa 2nd : "On appelle « licitation » la vente aux enchères d'un bien indivis."

A priori, vous ne vous êtes pas réunis à deux pour procéder à une mise à prix, puis procéder à des enchères pour déterminer qui serait l'adjudicataire final et à quel montant ?

Juridiquement, vous n'êtes donc pas dans le contexte de la licitation, quand bien même un notaire va appeler l'acte "vente à titre de licitation" selon sa pratique notariale.

L'indivisaire qui va recevoir la part indivise de l'autre n'est donc pas un "adjudicataire" dont parle le BOI cité par vous.

Donc pour moi, il devrait s'agir d'un partage, et donc d'un partage avec soulte, puisqu'il s'agit d'un rachat de part, géré par le BOI :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-PTG-10-20-20120912>

La partie du BOI qui vous concerne est le chapitre III (indivision successorale), points 280 à 320.

L'indivisaire qui va recevoir la part indivise de l'autre est en fait un "attributaire".

Notez toutefois que les calculs du 750 II et du 746+748 semblent identiques : 2,5% sur l'actif partagé. A priori, l'actif partagé, c'est la somme de vos droits indivis participant au partage partiel. Donc la dénomination aurait peu d'importance pour vous.

A moins que le notaire considère que le partage partiel n'est pas soumis au régime de faveur, même en cas successoral ?

PS L'extrait que vous donnez dans le message précédent est relatif au régime normal (II du BOI), dont a priori vous ne relevez pas ; vous relevez a priori du régime successoral (III du

BOI).

Par **LuSSy**, le **08/04/2025 à 20:47**

Oui oui merci j'ai vu la définition fiscale de licitation dans le BOI ...12

c'est en fait le cas d'une vente aux enchères où l'acquéreur final est indivisaire, c'est ça ? mais donc ça veut dire que lorsqu'un bien en indivision part aux enchères (suite à un partage judiciaire par exemple) les indivisaires peuvent participer aux enchères ?

édit autant pour moi la suite du message est à rayer

mais dans la catégorie III où parle ton de soultes ?

le notaire en question se base peut être sur ce passage (que je ne comprends pas trop mais qui dit:)

*dans un partage où **les soultes ont, en droit fiscal, un caractère translatif**, on constate une inégalité des lots, **l'impôt de mutation à titre onéreux frappant les soultes ou plus-values est exigible, même s'il est stipulé que l'égalité sera rétablie ultérieurement par un autre partage.***

en non sur les articles 747 748

Par **Rambotte**, le **08/04/2025 à 21:22**

On peut effectivement faire une licitation amiable, non judiciaire, où seuls les indivisaires participent aux enchères. Pour moi, les BOI sur les licitations s'appliquent à ce cas là. En absence de licitation, c'est un partage amiable.

[quote]

mais dans la catégorie III où parle ton de soultes ?

[/quote]

On est dans un BOI qui ne traite que des partages avec soulte (voire son titre).

S'il n'y a pas de soulte, c'est le BOI des partages purs et simples (tels biens à l'un, tels biens à l'autre).

Dans le III, on parle indirectement de la soulte au 320 : "à l'exclusion de tout droit ou taxe de mutation à titre onéreux sur les soultes ou plus-values. En revanche, ces soultes ou plus-values ne sont pas déduites de l'actif net partagé pour la perception, au profit de l'État, de l'impôt de partage."

Le texte cité est encore un extrait du II, non du III. Vous êtes dans le cas du partage

successoral.

Il faut demander au notaire :

- S'il applique le BOI des partages avec soulte ou un BOI des licitations.
- S'il applique le BOI des partages avec soulte, est-ce qu'il applique le II ou le III, et s'il applique le II, pourquoi, s'agissant d'une indivision successorale relevant du III.
- S'il applique un BOI des licitations, est-ce qu'il applique celui des licitations d'une indivision successorale et d'autres, ou est-ce qu'il applique celui des licitations ne relevant d'aucun régime spécial.

Par **LuSSy**, le **08/04/2025** à **22:31**

Bonsoir,

j'ai un doute sur le fait que nous soyons dans un cas de partage avec soulte vu la définition de la soulte dans le BOI sur les partages avec soultes

Définition de la soulte
70

On entend par soulte proprement dite la somme d'argent que doit payer à ses copartageants celui qui reçoit dans son lot des biens pour une valeur supérieure à ses droits.

Par **Rambotte**, le **09/04/2025** à **08:02**

C'est pourtant exactement cela !

Supposons un bien détenu en indivision entre 4 indivisaires à 25% chacun.

Supposons que 1 rachète les droits indivis de 2.

Cette opération ne concerne de 50% indivis, elle ne fait pas cesser l'indivision (qui sera 50/25/25 entre 1, 3 et 4).

Dans cette opération ne concernant que 1 et 2, 1 se trouvera avoir un lot de biens = 50% du bien indivis, et 2 se trouvera avoir un lot de biens vide.

La valeur du lot de 1 (50%) est bien supérieure à la valeur de ses droits (25%). Il doit donc payer une somme d'argent, équivalente à 25%, à 2, pour que 2 se retrouve avec la valeur de ses droits.

Il s'agit exactement d'un partage partiel avec soulte, ne faisant pas cesser l'indivision.

Par **LuSSy**, le **09/04/2025** à **12:28**

"" On entend par soulte proprement dite la somme d'argent que doit payer à ses copartageants celui qui reçoit dans son lot des biens pour une valeur supérieure à ses droits.

""BOI partage avec soulte

[quote]

Rambotte:C'est pourtant exactement cela !

[/quote]

je ne voudrais pas paraître jouer sur les mots mais je trouve que ce n'est pas exactement le cas d'une cession de parts indivis au profit d'un autre des indivisaires.

Déjà sur ce point:

l' "acquéreur" de cette part indivis n'est pas *celui qui reçoit dans son lot des biens*

Par **Rambotte**, le **09/04/2025** à **13:47**

[quote]

l' "acquéreur" de cette part indivis n'est pas *celui qui reçoit dans son lot des biens*

[/quote]

Bien sûr que si ! Et je ne joue pas sur les mots.

Dans mon exemple illustratif, le bien B objet de l'opération entre 1 et 2 est B = "une moitié indivise du bien global".

B est en indivision 50/50 entre 1 et 2.

L'objet de l'opération est de faire cesser l'indivision entre 1 et 2 sur B (même s'il subsistera une indivision sur le bien global).

Pour ce faire, 1 est attributaire de B, B constitue son lot dans l'opération, 1 reçoit B dans son lot. 2 n'est attributaire de rien, son lot est vide.

1 recevant un lot dont la valeur excède la valeur de ses droits, il doit une soulte à 2, ce qui permet à ce dernier de recueillir aussi la valeur de ses droits.

C'est ce qu'on appelle aussi par une expression que je réprovoque "rachat de soulte".

Mais à la limite, cette question de vocabulaire n'a pas trop d'intérêt, dès lors qu'il est pris en

compte le fait que le bien est d'origine successorale. Car que ce soit une licitation de la moitié indivise entre les deux indivisaires concernés, ou un partage partiel avec soulte entre les deux indivisaires concernés, le bien objet de l'opération est d'origine successorale, bénéficiant du régime favorable des droits à 2,5% de la masse licitée ou partagée (750 II ou 746+748).

A moins que le notaire exclut cela en cas de licitation partielle ou de partage partiel ?

D'où mon idée de lui présenter les divers BOI et de lui demander quel BOI, ou quelle section de quel BOI il applique, où si c'est un tout autre BOI qu'il applique.

Vous pourriez aussi contacter l'administration fiscale en présentant précisément la situation et le rachat de part envisagé (ne faisant pas cesser l'indivision), ainsi que la méthode de rachat (sans vente aux enchères entre les indivisaires pour déterminer un adjudicataire et un prix, mais avec prédétermination du vendeur, de l'acquéreur et du prix, convenu à l'avance entre les parties).

Par **LuSSy**, le **09/04/2025 à 14:14**

[quote]

1- D'où mon idée de lui présenter les divers BOI et de lui demander quel BOI, ou quelle section de quel BOI il applique, où si c'est un tout autre BOI qu'il applique.

2- Vous pourriez aussi contacter l'administration fiscale en présentant précisément la situation et le rachat de part envisagé (ne faisant pas cesser l'indivision), ainsi que la méthode de rachat (sans vente aux enchères entre les indivisaires pour déterminer un adjudicataire et un prix, mais avec prédétermination du vendeur, de l'acquéreur et du prix, convenu à l'avance entre les parties).

[/quote]

Merci Rambotte j'avais bien relevé votre première proposition mais vous devez savoir comment peuvent être les échanges avec un notaire, quand on n'est pas notaire soi-même. J'ai déjà posé la question "*pourquoi frais pour une vente ?*" la réponse a été "*parce que, l'indivision ne cesse pas*".

Je pense que je n'ai pas assez de carte en main (you don't have the cards 😊) même en y retournant avec les BOI. C'est pour cela que je creuse encore (avec vous, si vous le voulez bien !?).

En même temps je prends votre deuxième option de questionner direct l'administration fiscale, je vais de ce pas essayer de les avoir pour savoir si 750II ou 746+748 (même taxe soit! mais certains autres éléments différent par ailleurs donc important de savoir sur quel article exactement)

Pour vous, aujourd'hui, à la lumière de toutes ces relectures, c'est obligatoirement du 2.5% ?

si le notaire n'en démord pas, je change de notaire ?

Par **Rambotte**, le **09/04/2025** à **14:32**

[quote]

En même temps je prends votre deuxième option de questionner direct l'administration fiscale, je vais de ce pas essayer de les avoir pour savoir si 750II ou 746+748

[/quote]

C'est d'un côté 750 II ou 746+748, mais le notaire semble vouloir faire 750 I ou 746+747.

Il faudrait demander à l'administration quel BOI gère les rachats de parts indivises ne faisant pas cesser l'indivision.

Par **LuSSy**, le **09/04/2025** à **14:49**

[quote]

Dans mon exemple illustratif, le bien B objet de l'opération entre 1 et 2 est B = "une moitié indivise du bien global".[/quote]

B est en indivision 50/50 entre 1 et 2.

L'objet de l'opération est de faire cesser l'indivision entre 1 et 2 sur B (même s'il subsistera une indivision sur le bien global).

Oui, j'avais bien saisi votre exemple mais

Toujours sans vouloir jouer sur les mots, ON m'a toujours dit qu'il n'y a qu'UNE indivision , celle formée par tous les indivisaires en présence (héritiers du défunt puisqu'il s'agit d'une indivision successorale), indivisaires communs à plusieurs biens.

et que 'indivision' ne voulait pas dire 'copropriété', que un indivisaire n'est propriétaire d'aucun BIEN parce que l'indivisaire "possède" seulement des parts (non d'un bien mais..) d'une indivision.

Par **Rambotte**, le **09/04/2025** à **15:18**

Là, ce sont des jeux mots, pour le coup.

Si un indivisaire décède, sa part indivise dans l'immeuble est un "bien" dépendant de sa succession. C'est un bien qui sera mis à l'inventaire s'il en est fait un, et qui sera porté et valorisé comme actif dans la déclaration de succession, dans la liste des biens immeubles.

Le mot bien ne signifie pas forcément un bien physique. Il a une acception beaucoup plus large.

Par **LuSSy**, le **09/04/2025** à **15:42**

Mais alors, pour le coup !

si les parts de 1 et les parts de 2 sont considérés comme étant de l' indivision 1-2 (à deux seulement-alors que les biens sont en indivision à 4-),

quand 1 cède ses parts à 2, on pourrait dire que l'indivision a cessé parce qu'il s'agirait d'un partage avec soulte sur uniquement l'indivision 1-2 ?

Avez vous une définition (civile et fiscale) du terme indivision ?

Edit:

trouvé dans l'exique juridique et notarial:

indivision:

Etat ou situation juridique dans laquelle plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature sur un même bien.

donc pour moi l'indivision 1-2 n'existe pas

Par **LuSSy**, le **09/04/2025** à **16:14**

je vous fait par de ma dernière trouvaille

[Identifiant juridique : BOI-ENR-PTG-30](#)

extrait:

ENR – Partages et opérations assimilées – Cessions de droits successifs

1

La cession de droits successifs est un contrat par lequel une personne appelée à une succession ouverte vend à un cohéritier ou à un tiers tous ses droits, actifs et passifs, dans ladite succession.

est ce que ça ne collerait pas exactement à notre cas ?

Par **LuSSy**, le **09/04/2025** à **16:21**

et la suite

Identifiant juridique : BOI-ENR-PTG-30-10

ENR – Partages et opérations assimilées – Cessions de droits successifs entre indivisaires originaires

1

Les cessions de droits successifs entre indivisaires originaires font l'objet d'un régime spécial de taxation prévu par l'[article 750-II du code général des impôts](#) (CGI), lorsqu'elles sont consenties à un ou plusieurs membres originaires de l'indivision, leur conjoint, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux.

I. Règles d'assiette et de liquidation du régime spécial

10

Les cessions de droits successifs qui remplissent les conditions susvisées donnent ouverture à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux prévu à l'[article 750-II du CGI](#), à l'exclusion de l'impôt de mutation à titre onéreux.

Remarque : Dès lors que les cessions de droits successifs entrant dans le champ d'application de l'[article 750-II du CGI](#) ne sont pas considérées comme des mutations à titre onéreux, elles ne donnent pas ouverture à la TVA. En conséquence, elles supportent uniquement la taxe ou le droit susvisé.

Perçu au profit de l'État, cet impôt est liquidé sur le prix stipulé augmenté des charges ou sur la valeur vénale des biens correspondant aux droits cédés.

Par **Rambotte**, le **09/04/2025** à **17:08**

Pas du tout.

Le transport de droits successifs, grosso modo, c'est la vente du droit de se dire héritier, successeur, d'où l'expression de droit successifs, droit d'être successeur.

Vous êtes héritier. Plutôt que de participer à la succession et de devenir indivisaire sur les biens, vous vendez directement le fait d'être successeur (vous vendez quelque chose d'immatériel). L'acquéreur achète le droit de se dire successeur, et c'est lui qui participe à la succession à votre place et devient indivisaire sur les biens. Vous ne vendez pas de droits indivis.

Articles 1696 à 1698 du code civil.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136385

Autant dire que le transport de droits successifs, l'achat de succession, c'est très rare.

Dans votre cas, c'est une part indivise dans un bien, chose très matérielle, qui est vendue.

L'indivision est certes entre 4 personnes, et elle devient entre 3 personnes. Mais si seuls deux indivisaires sont concernés par une cession de l'un à l'autre, et que le 750 II ou le 746+748 est applicable (ce que vous soutenez contre le notaire), alors il me semble l'assiette de calcul des droits est la somme des parts indivises.

Mais je ne garantis rien. Je pense que la meilleure façon de savoir, c'est de demander à l'administration fiscale quel BOI s'applique dans votre cas précis.

C'est vrai qu'on parle souvent de partage partiel pour une sortie totale d'indivision sur un bien successoral, mais laissant l'indivision sur d'autres biens successoraux, mais pour moi, le partage partiel concerne aussi la sortie d'indivision d'un seul, laissant l'indivision subsister entre les autres.

Et l'assiette du partage est la partie des droits indivis qui sont modifiés. Si à $4 \times \frac{1}{4}$, on passe à $3 \times \frac{1}{3}$, l'assiette du partage est de 100% (tous les indivisaires sont concernés). En revanche, si on passe à $\frac{1}{2} + 2 \times \frac{1}{4}$, les $2 \times \frac{1}{4}$ ne sont pas impactés, et l'assiette de partage est de 50% (seuls 2 indivisaires sont concernés). Mais je me trompe peut-être.

Par **LuSSy**, le **09/04/2025 à 18:36**

Okay d'accord oublions cession droits successifs

ce sont ces exemples du BOI 30 qui m'ont trompé :

10

Une telle convention peut se présenter sous les aspects les plus divers.

Ainsi constituent des cessions de droits successifs :

- l'acte par lequel deux frères, héritiers par parts égales, après avoir formé deux lots, l'un

meuble, l'autre immobilier, conviennent que l'attributaire du lot meuble le cédera à l'attributaire du lot immobilier ;

- l'acte par lequel toutes les valeurs indivises sont attribuées à un copartageant, à charge de verser à l'autre une somme d'argent ;

donc revenons sur partage licitation etc..

je n'ai pas encore pu joindre les impôts.

en continuant mes recherches , j'ai trouvé sur un blog d'avocats

[Quid de la cession de droits indivis ?](#)

Comprendre l'indivision et la **cession de droits indivis**

Chaque indivisaire est libre de céder à un autre indivisaire ou à un tiers tout ou partie de ses droits indivis. En cas de cession à titre onéreux de droits indivis à un tiers, les coindivisaires disposent d'un [droit de préemption](#) (selon l'Article. 815-14 du Code Civil).

.../...

Concernant le [régime fiscal](#), un indivisaire qui cède ses droits indivis est imposable sur la plus-value constatée à cette occasion. Quand il s'agit d'une personne physique, la plus-value relève du régime de taxation prévu par les articles 150-0 A et suivants du CGI.

Parallèlement, la cession de **droits indivis** donne lieu au paiement de droits d'enregistrement. Le [droit d'enregistrement](#) applicable à la cession des droits indivis est fixé à l'article 746 du CGI. Il est égal à 2,50%, assis sur l'actif net partagé.

donc chez eux , c'est du **partage** et au tarif **746**

Par **Rambotte**, le **09/04/2025** à **18:55**

Notons que le 746 est insuffisant à lui seul. Il faut ensuite déterminer si on applique le 746 avec le 747 ou avec le 748.

Le 747, c'est le cas général, impôt au taux des ventes sur la soulte + impôts au taux du partage sur la masse partagée déduction faite de la soulte (par exemple, indivision entre concubins). [le II du BOI sur les partages avec soulte]

Le 748, c'est le cas dérogatoire des indivisions successorales, matrimoniales... impôts au taux du partage sur la masse partagée totale sans déduction de la soulte. [le III du même BOI]

Dans les deux cas, il faut savoir ce qu'est la masse partagée, quand l'opération ne fait pas cesser l'indivision. Je pense que c'est la somme des droits indivis des indivisaires participant à l'opération.

Par **LuSSy**, le **09/04/2025 à 19:12**

le

[Article 746](#)

[Modifié par LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 - art. 108 \(V\)](#)

Les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié, sont assujettis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50 %. Ce taux est ramené à 1,80 % à compter du 1er janvier 2021 et à 1,10 % à compter du 1er janvier 2022, pour les partages des intérêts patrimoniaux consécutifs à une séparation de corps, à un divorce ou à une rupture d'un pacte civil de solidarité

le 746 donne le tx taxe 2,5%

pourquoi vous voulez savoir si c'est du 746+747 ou du 746+748

quoiqu'il en soit, le 2,5 est dit "assis sur l'**actif net partagé**"

édit: l'actif net partagé pourrait être la somme des deux parts , acheteur et vendeur ?????

Édit de 20h: okay j'ai percuté

si 747 assise le montant de la soulte

si 748, assise la somme des deux parts

c'est ça ?

Par **LuSSy**, le **10/04/2025** à **17:55**

[quote]

Vous pourriez aussi contacter l'administration fiscale en présentant précisément la situation et le rachat de part envisagé (ne faisant pas cesser l'indivision), ainsi que la méthode de rachat (sans vente aux enchères entre les indivisaires pour déterminer un adjudicataire et un prix, mais avec prédétermination du vendeur, de l'acquéreur et du prix, convenu à l'avance entre les parties).

[/quote]

BOI 750 II ou 746+747 ou 746+748 ? et assiette de taxe

Bonjour,

Après être passée par plusieurs services administration fiscale 'centrale' 0 809.. qui en ce moment est prise d'assault pour les déclarations de revenus et ne réponds qu'à ça

foncier, succession , publicité foncière, je n'ai toujours pas la réponse à ma question

A la publicité foncière, on m'a dit que c'était le notaire qui donnait les taux !

et si il se trompe ? et bien c'est le logiciel chez eux qui rectifie !!

"Ici , il n'y a personne qui peut vous dire si c'est du 750 II ou du 746 , nous ne sommes pas notaire, ce n'est pas nous qui faisons les actes"

visiblement pas tombée au bon endroit !

Et donc je n'ai pas trouvé l'administration fiscale qui peut me renseigner à ce sujet

Par **LuSSy**, le **11/04/2025** à **08:55**

Bonjour,

En attendant de trouver le bon interlocuteur de l'administration fiscale, je continue ma

recherche de la vérité !!

Je vous disais que je doutais que nous soyons dans un cas de partage avec SOULTE , du fait de la définition d'une soulte mais là, je viens de trouver la définition de PARTAGE '(partiel ou total) et là je doute à nouveau !!

Du point de vue civil :

Définition de partage:

Le partage successoral est **l'acte qui substitue un droit privatif sur des biens ou valeurs individualisés à un droit indéterminé sur l'ensemble de la masse indivise.**

C. civ., art. 815, art. 816 à 842, 887 à 892, 1075 à 1080

C. pr. civ., art. 1358 à 1378

Art. 838 (L. no 2006-728 du 23 juin 2006, art. 4) Le partage amiable peut être total ou partiel. Il est partiel lorsqu'il laisse subsister l'indivision à l'égard de certains biens ou de certaines personnes.

61515

Le partage amiable peut être total s'il ne laisse subsister aucun bien indivis.

Il est partiel s'il laisse subsister l'indivision à l'égard de certains biens ou de certaines personnes ([C. civ. art. 838](#)). Certains biens peuvent être attribués privativement, d'autres restant indivis ; certains indivisaires peuvent être remplis de leurs droits, d'autres restant en indivision.

Définition de l'indivision:

L'indivision s'entend de la **situation d'un bien ou d'un ensemble de biens sur lequel plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature, sans qu'aucune d'entre elles n'ait de droit exclusif sur une partie déterminée.**

(source: Dalloz, Lefebvre)

Ainsi je crois qu'il n'y a qu'une indivision par Biens et que

si cette indivision est de plus de 2 personnes, le fait qu'1 vende à 2 sa quote part dans cette

indivision (1+2+3+...) ne fait pas cesser l'indivision

Qu'en pensez-vous ?

Par **Rambotte**, le **11/04/2025** à **09:13**

Ici, c'est vous qui sortez de l'indivision, votre part indivise se substitue en la propriété d'une somme d'argent ("valeur individualisée"). Il s'agit d'un partage partiel ne faisant pas cesser l'indivision (sauf pour vous : "certains indivisaires -vous- peuvent être remplis de leurs droits, d'autres restant en indivision.").

Par **LuSSy**, le **11/04/2025** à **09:52**

[quote]

Ici, c'est vous qui sortez de l'indivision, votre part indivise se substitue en la propriété d'une somme d'argent ("valeur individualisée"). Il s'agit d'un partage partiel ne faisant pas cesser l'indivision (sauf pour vous : "certains indivisaires -vous- peuvent être remplis de leurs droits, d'autres restant en indivision.").

[/quote]

Oui mais justement dans la définition de partage, il faut qu'une indivision cesse (sur un bien-partage partiel- ou sur tous-partage total-).

Dans le cas présent aucune indivision ne cesse car seul 1 indivisaire/4 en sort...

édit: je pense à cela car le notaire se justifie en disant que nous sommes dans une situation où " l'indivision ne cesse pas "

Par **Rambotte**, le **11/04/2025** à **10:39**

Le 838 est plus large, le "ou" n'est pas exclusif, et "certains" n'est pas exclusif de "tous". Dans un ensemble E, l'ensemble vide et l'ensemble E lui-même sont des sous-ensembles valides.

[quote]

Il est partiel lorsqu'il laisse subsister l'indivision à l'égard de certains biens ou de certaines personnes.

[/quote]

Reste-t-il une indivision à l'égard d'un bien ? **Oui**

Reste-t-il une indivision à l'égard de personnes ?

Oui

Conclusion : une personne qui sort de l'indivision sur un seul bien, c'est un partage partiel.

Toutefois, il y a une condition supplémentaire non directement exprimée : il faut que la structure de l'indivision soit modifiée. Elle est indirectement exprimée dans le contexte du chapitre du code civil, où il s'agit d'interaction entre les indivisaires.

En effet, si un indivisaire vend ses droits indivis à un étranger à l'indivision, sans préemption, alors la structure de l'indivision n'est pas modifiée, il y a simplement changement de personne, sans modification des droits indivis. Ce sera regardé comme une vente.

Tandis que si l'indivisaire vend ses droits indivis à un autre indivisaire, ou à plusieurs, c'est la structure de l'indivision qui est modifiée, pour tout ou partie.

Par **LuSSy**, le **11/04/2025 à 10:43**

[quote]

Définition de partage:

Le partage successoral est l'acte qui substitue un droit privatif sur des biens ou valeurs individualisés à un droit indéterminé sur l'ensemble de la masse indivise.

[/quote]

Dans notre cas,

du fait que "masse indivise" formée de 4 droits indéterminés, l'acte qui substitue un seul droit privatif sur une seule valeur individualisée n'est (pour moi) pas un acte de partage.

Par **Rambotte**, le **11/04/2025 à 10:52**

On n'est pas obligé, à l'amiable, de faire un partage successoral, concernant l'ensemble de la masse successorale indivise.

Ici, vous faite le partage, partiel, d'un seul bien, certes dépendant de la succession.

La définition donnée est celle du partage successoral, pas du partage en général.

Et le 748 n'impose pas que tous les biens de la succession soient concernés. Je ne pense pas que le pluriel impose ici qu'il y en ait au moins deux. Le "des" est par opposition à "les". Le "des" peut contenir "un".

Cela pourrait être une question posée à l'administration fiscale. D'ailleurs, que se passerait-il si la succession n'est composée que d'un seul bien ?

Par **LuSSy**, le **11/04/2025** à **11:03**

Oui bien sur et c'est bien cela qui marque la différence entre un partage total (sur toute la masse indivis successorale - qui peut être composée de plusieurs masses indivis- et un partage partiel qui s'opère sur une seule des masses indivis créés par la succession.

définition de la masse indivis: mêmes personnes avec même droit sur un même **BIEN** (bien immobilier ou biens mobiliers mais pas les deux mélangée, d'ailleurs idem pour les droits, droit nue propriété ou usufruit mais pas les deux mélangés (un nue proprio ne peut pas être en indivision avec un usufruitier car ils n'ont pas les mêmes droits...)

Pour moi, il y a pas opération de "partage" car il n'y a pas attribution de droits privatifs sur la masse indivis concernée

Et puis aussi, il semble que pour opération de partage, la première opération est de constituer des LOTS.

Par **LuSSy**, le **11/04/2025** à **11:25**

[quote]

Cela pourrait être une question posée à l'administration fiscale. D'ailleurs, que se passerait-il si la succession n'est composée que d'un seul bien ?[/quote]

Si la succession n'est composée que d'un seul bien immobilier, et bien, il n'y a qu'une masse indivis (masse sur laquelle les mêmes personnes ont le même droit indéterminé).

Ce n'est pas à l'administration fiscale , je pense, qu'on peut demander ce détail car cela relève du code civil: c'est ce que j'ai pu intuiter avec la seule réponse - à ma question sur BOI)obtenue de l'administration fiscale, pour l'instant.

La personne de l'administration fiscale (qui visiblement n'était pas au fait des taxes à appliquer) m'a dit que c'était le notaire qui savait quoi faire comme acte et que, de leur côté fiscal, ils appliquent le taux que le notaire a dit ("*ce n'est pas nous qui faisons les actes, nous ne sommes pas notaire*")

Le choix de l'acte est laissé à "l'appréciation" du notaire, bien sur, qui choisit en fonction du code civil

Par **LuSSy**, le **11/04/2025** à **11:45**

En même temps, je continue de creuser coté **licitation** car

Dans code civil , il y a la notion de "licitation de gré à gré" (mais comme vous le disiez, non reprise dans le CGI)

Par **Rambotte**, le **11/04/2025** à **12:12**

Vous ommetez l'attribution de la valeur individualisée dont parlait l'une de vos citations. On peut ne recevoir qu'une soulte dans un partage, c'est même le cas le plus courant. Le partage n'exige pas que chacun reçoive un bien individualisé, le plus souvent c'est impossible.

La défintion du partage n'existe pas directement dans le code civil. C'est l'ensemble des articles qui permet de comprendre si on est ou pas en présence d'un partage.

Le 815 dit que "nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué".

Cela signifie que tout indivisiaire, sur un ou sur plusieurs biens, peut toujours vouloir sortir de l'indivision, sur les biens de son choix. Car bien entendu, on a le droit de vouloir rester en indivision sur certains biens. Le partage est donc avant tout la sortie de l'indivision : une sortie d'indivision sur un bien réalise un partage.

Ensuite, il y a deux sections, expliquant que le partage peut être soit amiable, soit judiciaire. Et ces articles montrent que le partage implique des indivisaires. Pour exclure que la vente à un étranger à l'indivision soit un partage, quand bien même le vendeur sort de l'indivision sur un bien.

Dès lors qu'on a au moins un bien et au moins deux indivisaires concernés par une opération, c'est une opération valant partage.

En cas de partage amiable, par définition de l'amiable, il se définit librement.

Un partage ne conduit pas nécessairement à des lots matériels pour chacun, puisque la composition de lots peut être impossible.

Par **LuSSy**, le **11/04/2025** à **12:43**

[quote]

Vous ommetez l'attribution de la valeur individualisée dont parlait l'une de vos citations. On peut ne recevoir qu'une soulte dans un partage, c'est même le cas le plus courant. Le partage n'exige pas que chacun reçoive un bien individualisé, le plus souvent c'est impossible.

[/quote]

Oui bien sur , mais

une opération avec une attribution de la valeur individualisé et en même temps le maintien du droit indéterminé des autres indivisaires parce qu'ils sont plusieurs et donc encore en indivision n'est pas une opération de partage (de mon avis bien sur !)

De toutes les jugements, jurisprudence, cassation basé sur cette partie du code civil (du partage) que j'ai pu consulter, je n'ai trouvé que des cas où l'indivision était **uniquement sur deux personnes** et où l'attribution de la valeur individuelle sur une de ces 2 personnes faisait que l'autre avait son droit indéterminé d'indivisaire transformé en **droit privatif** .

Dans le cas qui nous concerne, l'attribution de la valeur individuelle du " vendeur" de sa quote-part indivis n'entraîne pas un droit privatif sur la masse indivis- parce qu'elle reste indivis, la masse !!- pour l'"acheteur" de cette quote-part

Par **LuSSy**, le **11/04/2025** à **16:50**

[quote]

Un partage ne conduit pas nécessairement à des lots matériels pour chacun, puisque la composition de lots peut être impossible.[/quote]

J'ai l'impression que vous prenez le truc à l'envers !
Ceci dit, moi, je le prends dans tous les sens...

CCiv art 825

La masse partageable comprend les biens existant à l'ouverture de la succession, ou ceux qui leur ont été subrogés, et dont le défunt n'a pas disposé à cause de mort, ainsi que les fruits y afférents.

Elle est augmentée des valeurs soumises à rapport ou à réduction, ainsi que des dettes des copartageants envers le défunt ou envers l'indivision.

art 826:

L'égalité dans le partage est une égalité en valeur.

Chaque copartageant reçoit des biens pour une valeur égale à celle de ses droits dans l'indivision.

S'il y a lieu à tirage au sort, il est constitué autant de lots qu'il est nécessaire.

Si la consistance de la masse ne permet pas de former des lots d'égale valeur, leur inégalité se compense par une soulte.

Pour moi, partager (et de façon équitable sur 4 personnes) c'est par exemple partager un gâteau (qu'on leur a donné à eux 4 donc en commun= indivision) en quatre parts égales que chacun va pouvoir se manger parce qu'elle est à lui (droit privatif sur sa part obtenu grace au partage)

et si à toute hasard ya que 2 cerises sur le gâteau et bien les 2 qui ont une part avec cerise doivent donner une petite soulte aux 2 qui ont une part de gâteau sans cerise (pour que le partage soit équitable).

Ci dessous, une définition de ce qu'est un **véritable partage** , qui entre dans le cadre de l'**art 746** du CGI

[BOI-ENR-PTG-10-10 n°150, 30-06-2020](#)

4. Existence d'une véritable opération de partage

[quote]

*Enfin, l'imposition proportionnelle ne peut être exigée que si l'acte présenté à la formalité constitue **un véritable partage, c'est-à-dire, transforme 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.***

Elle n'est pas due, en conséquence, sur les actes qui se bornent à établir les droits des parties sans procéder à des attributions privatives.

De tels actes préparatoires au partage ne peuvent donner ouverture qu'au droit fixe des actes innomés.

Mais la taxation proportionnelle est due sans que l'appréhension réelle des lots ait lieu.[/quote]

ce qui me fait dire que

si l'opération n'a pas transformée le droit abstrait et général(droit indivis sur une masse commune) de chaque indivisaire en un droit de propriété exclusif sur les biens ou sur la valeur de sa quote-part, on ne peut pas se baser sur l'art 746.

et dans le cas qui nous concerne le co partageant cédant sa quote part moyennant argent verrait son droit indivis transformé en droit de propriété sur la somme mais le copartageant qui récupère la quote part, lui n'a toujours rien comme droit de propriété exclusif

Par **Rambotte**, le **15/04/2025** à **17:30**

Attention à ne pas mélanger les BOI ! Vous citez le BOI sur les partages purs et simples, mais justement, vous n'êtes pas dans un partage pur et simple, mais (selon moi) dans un partage avec soulte relevant de l'autre BOI, lequel évoque d'ailleurs la notion de partage partiel.

Je vous invite à regarder la hiérarchie complète de BOI de l'enregistrement, dont le plus haut niveau est :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7555-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-20120912>

et au point 150 conduit à des BOI fils, dont le BOI chapeau sur les partages que j'avais indiqué [qui lui-même se scinde en "les partages" (3 sous-BOI : purs et simples / avec soulte /

particuliers), "les licitations" (2 sous-BOI), et "les transports de droits successifs"].

L'autre BOI fils qui pourrait correspondre à votre cas (et c'est en fait l'objet de la discussion) est celui des mutations à titre onéreux (vente) d'immeubles [qui se scinde en les échanges, et les mutations autres que les échanges : ce n'est clairement pas un échange].

Il faudrait donc explorer si les cessions de droits indivis sur ces immeubles sont mentionnés dans cette sous-hiérarchie de BOI.

Concernant les divers articles du code civil, attention à ne pas les prendre tous à la lettre, parce que si on les prend à la lettre le 825, comment on fait pour le partage d'une indivision qui n'a rien de successorale ? Ce qu'il faut, c'est comprendre la philosophie des articles.

Ensuite, tous ces articles sont fait pour la résolution des litiges au tribunal (on le sent bien dans le 829 dans son dernier alinéa). Donc bien évidemment, en jurisprudence, on ne va jamais avoir un jugement ordonnant la sortie de l'indivision d'une fraction indivise. Celui qui veut sortir de l'indivision ne peut pas assigner un seul indivisaire parmi plusieurs ! Tous ces articles sont écrits dans ce contexte, où le juge va examiner s'il est matériellement et économiquement possible de composer des lots en vue de leur attribution au sort, avant d'ordonner la licitation.

Notons que si tous les indivisaires sont d'accord pour rester dans l'indivision sur tous les autres biens de la succession, aucun juge n'ordonnera de rajouter les autres biens dans le partage.

Mais en partage amiable, toutes les configurations sont possibles, par définition de l'amiable. Article 835 "Si tous les indivisaires sont présents et capables, le partage peut intervenir dans la forme et selon les modalités choisies par les parties."

Dans votre cas, les modalités choisies sont :

1 reste dans l'indivision sur le bien A et acquiert la part de 2 dans le bien A,

2 sort de l'indivision du bien A,

3 et 4 restent dans l'indivision du bien A sans modification.

1, 2, 3 et 4 restent dans l'indivision sans modification sur tous les biens autres que A.

Ce sont des modalités valables compatibles avec la philosophie du partage qui peut être partiel comme indiqué au 838.

Pour moi, rentre dans la philosophie générale du partage toute opération faite entre plusieurs

indivisaires sur un bien opérant une modification des droits indivis.

Mais pour en revenir à faire une demande à l'administration fiscale, il ne faut pas leur demander par téléphone, mais par écrit (en utilisant la messagerie du fisc, peut-être obtenir un rescrit ?). Ce n'est pas la personne à l'accueil téléphonique qui pourra répondre à la volée à une telle question pointue sans consulter la documentation officielle.

La question devrait être posée de cette manière :

En présence d'une indivision d'origine successorale entre 3 personnes, ou plus, sur un bien immeuble déterminé, la cession amiable et à titre onéreux, par un indivisaire, de ses droits indivis sur ce bien, à un seul des autres indivisaires, et sans avoir procédé à une licitation amiable entre eux deux (vente aux enchères), est-elle fiscalement regardée :

- comme un partage partiel, avec soulte, ne faisant pas cesser l'indivision sur le bien ?

- comme une vente à titre onéreux d'un immeuble (d'une part indivise d'un immeuble) ?

Quel BOI décrit ce cas, et quels sont les articles du CGI applicables ?

PS Il est tout à fait possible que l'administration fiscale réponde que c'est regardé comme une vente, ce qui ne changera pas pour moi le fait que philosophiquement, le fait qu'une personne sorte de l'indivision (sans se faire remplacer par un tiers) confère à l'opération un caractère de partage partiel au sens large (celui qui sort est d'ailleurs bien rempli en valeur de ses droits).

Par **LuSSy**, le **16/04/2025** à **10:18**

Bonjour Rambotte,

Vous avez certainement une meilleure appréhension des codes et divers BOI que moi.

Dans mon "analyse" de ma situation, j'intègre des éléments du discours du notaire sollicité (qui ne donne pas l'impression de philosopher ni plus ni moins qu'un autre notaire- les montants des émoluments pouvant être différents selon la nature de l'acte notarié !!)

et j'en conclus que ce notaire considère que nous ne sommes pas dans **une véritable opération** de partage(ni même dans une opération de **véritable partage** !):

[quote]

[BOI-ENR-PTG-10-10 n°150, 30-06-2020](#)

4. Existence d'une véritable opération de partage

Enfin, l'imposition proportionnelle ne peut être exigée que si l'acte présenté à la formalité

constitue un véritable partage, c'est-à-dire, transforme 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.

Elle n'est pas due, en conséquence, sur les actes qui se bornent à établir les droits des parties sans procéder à des attributions privatives.

De tels actes préparatoires au partage ne peuvent donner ouverture qu'au droit fixe des actes innomés.

Mais la taxation proportionnelle est due sans que l'appréhension réelle des lots ait lieu.

[/quote]

puisque, même si on croit qu'il y a une réelle indivision entre 1 et 2, du fait que l'un d'eux n'obtient pas de droit de propriété exclusif, cette opération n'est pas une opération de partage

Du coup, je crois qu'il n'a pas tort de baser le cas sous le 750 CGI mais comme ce n'est pas tout à fait une licitation, il se base sur le I alors que pour moi, nous sommes dans le II..

Merci encore pour votre aide précieuse, je vais poser la question écrite à l'administration fiscale

et ne manquerai pas de vous en donner la réponse ici.

Bonne journée