



## Vente d'un bien acheté pour clore une indivision

Par **bobimoi**, le **19/01/2016** à **15:16**

Bonjour,

Pour mettre fin à une indivision, j'ai acheté toutes les parts de mes frères et sœurs et je suis donc le seul propriétaire de cette maison.

Je désire revendre ce bien le double de son prix d'achat un an après.

En est-ce le droit?

Comment sera calculée la plus-value?

Merci.

Par **Isabelle Gauthier**, le **19/01/2016** à **16:03**

Bonjour,

Si le bien apparaît à votre nom au registre de la publicité foncière (le notaire a dû procéder à la régularisation), oui, vous avez le droit de le vendre librement et d'en fixer le prix.

Concernant la plus-value, tout dépend du statut du bien. Si c'est devenu votre résidence principale, la plus-value sera exonérée.

A défaut, c'est le régime classique d'imposition de la plus-value qui va s'appliquer.

A priori, si vous l'avez acheté l'an dernier et que vous le revendez le double, l'assiette de la plus-value sera la moitié du prix de vente du bien. Il n'y aura pas d'abattement pour durée de détention. Le taux d'imposition est de 19% + 15,5% de prélèvements sociaux.

Attention, si vos parents avaient commencé à vous transmettre la nue-propriété de la maison, l'imposition de la plus-value se calculera un peu différemment. L'origine de propriété est donc à préciser.

Cordialement, Isabelle Gauthier, Ingénieur patrimonial, BG2C Finances

Par **catou13**, le **20/01/2016** à **15:06**

Bonjour,

Pa d'accord concernant la plus-value. Ce n'est pas la valeur indiquée dans le partage ou la licitation intervenu avec vos frères et soeurs il y a un an, mais la valeur au jour du décès de votre parent décédé, moment auquel est née l'indivision successorale, qui sera prise en compte pour le calcul de la plus-value. Et c'est cette même date qui sera retenue pour déterminer la durée de détention.

Attention aussi à l'action en complément de part dont dispose votre fratrie pendant 2 ans à compter du partage au cas où ils auraient été lésés de plus du quart, ce qui en l'occurrence sera le cas. Le Notaire devra les faire intervenir à l'acte pour renoncer à intenter cette action si les 2 ans ne sont pas écoulés.

Par **Isabelle Gauthier**, le **20/01/2016** à **20:01**

Pas d'accord avec notre analyse non plus, comme quoi la réponse n'est pas si évidente.

Ainsi que le prévoit l'administration fiscale, tout dépend s'il a bénéficié ou non d'une exonération de la plus-value de partage. Je vous renvoie au Bofip BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912 alinéa 390 et suivants.

Cdt,

I.G.

Par **catou13**, le **21/01/2016** à **00:06**

Si le partage (ou la licitation faisant cesser l'indivision) a eu lieu entre les membres originaires d'une indivision successorale (ce qui semble être le cas ici) il est par définition exonéré de plus-value (régime de faveur prévu au IV de l'article 150 U du CGI), le prix d'acquisition correspond alors à la valeur vénale du bien au jour de l'entrée dans l'indivision en l'occurrence le jour du décès (ou de chaque décès si bien recueilli dans les successions des père et mère) J'avais cru bon de le préciser à Bobimoi car vous n'aviez abordé que "le régime classique d'imposition de la plus-value".

Le mieux pour lui sera de se renseigner auprès de son Notaire qui va calculer la plus-value et la payer, donc le mieux placé...