



BUCHINGER & RUBIN
— AVOCATS —

LA FISCALITE DE L'INDIVISION

La fiscalité d'un bien immobilier en indivision obéit à des règles d'imposition spécifiques, que ce soit pour l'impôt sur le revenu ou les plus-values.

Définition

L'indivision, on le sait, est tout simplement la situation où plusieurs personnes possèdent en commun un ou plusieurs biens. Cette situation peut résulter d'un divorce (les biens de la communauté conjugale tombant en indivision), d'une succession ou d'une donation (où les bénéficiaires se retrouvent propriétaires indivis), ou tout simplement d'un achat en commun. L'indivision ne doit pas être confondue avec le démembrement de propriété où les droits du nupropriétaire et de l'usufruitier sont de nature différente. Elle ne doit pas non plus être confondue avec la possession en commun par le biais d'une personne morale interposée (SCI, etc.). Dans ce cas, en effet, les droits de chacun sont individualisés.

Revenus

Pendant l'indivision, chacun est en quelque sorte « copropriétaire » du bien. Chacun est donc imposé selon sa part de revenus, selon les règles fiscales de droit commun. Les différents dispositifs fiscaux s'appliquent aux indivisions, les plafonds éventuels étant affectés à chaque co-indivisaire. Pour l'impôt sur la fortune ou les droits d'enregistrement, l'évaluation de biens possédés en indivision doit tenir compte d'un certain taux de dépréciation liée à cette propriété en commun, notamment en matière d'immeubles.

Plus-values

Règles générales

En cas de cession de ses droits, chaque indivisaire est imposé sur l'éventuelle plus-value selon les règles de droit commun. Le prix de revient est le prix d'acquisition, augmenté de l'éventuelle soulte (compensation) versée lors du partage. Le prix de vente tient naturellement compte de l'éventuelle soulte reçue. Mais des règles particulières s'appliquent quand l'indivision provient d'une succession ou d'une communauté conjugale.

Succession

Le partage entre les coïndivisaires de biens indivis provenant d'une succession n'est pas assimilé à une cession à titre onéreux. Il n'y a donc pas taxation des plus-values, même en cas de versement de soultes. Si le bien reçu lors du partage est ensuite cédé, la plus-value est calculée par rapport à la valeur de ces biens mentionnée dans la déclaration de succession.



BUCHINGER & RUBIN
— AVOCATS —

Communauté conjugale

La dissolution d'une communauté conjugale et le partage de biens indivis provenant d'une telle dissolution ne sont pas assimilés à une cession à titre onéreux. Il n'y a donc pas taxation des plus-values, même en cas de versement de « soultes » (compensation en numéraire). Si le bien reçu lors du partage est ensuite cédé, la plus-value est calculée par rapport à la valeur de ces biens à l'entrée dans la communauté. Exemple : M. et Mme Martin achètent un logement locatif en année N pour une valeur de 1000. Ils divorcent en année N+10 quand le logement est évalué à 1500. M. Martin, qui le conserve, verse à son épouse une soulte de 750. Mme Martin ne paie aucun impôt sur les plus-values. M. Martin, qui revend le bien en N+13 pour 2000, paye un impôt sur une plus-value de 1000 réalisée en 13 ans. Il en va différemment des biens acquis directement en indivision par des époux. Les plus-values sont alors imposables s'il y a versement d'une soulte. Sur la base des chiffres précédents, la plus-value de Mme Martin sera de 250 sur une durée de 10 ans. Le cas de M. Martin est plus complexe. Lors de la revente du bien en N+13, un double calcul de la plus-value sera nécessaire. Une première plus-value sera calculée sur la part originelle de M. Martin, acquise en année N, lors de l'achat du bien. Elle est égale à la moitié du prix de vente en N+13 (1000) la moitié du prix d'acquisition en N (500), soit 500. Avec une durée de détention de 13 ans. La seconde plus-value sera calculée à compter du partage. M. Martin a acquis la moitié du bien pour 750 en N+10 et l'a revendue pour 1000 en N+13. Soit 250 de plus-value. Avec une durée de détention de 3 ans.

Droits d'enregistrement

Dans les partages sans soultes, un droit de 2,5% est perçu sur le montant de la valeur nette du bien partagé, déduction faite d'un éventuel passif. Dans les partages avec soulte, les droits d'enregistrement normaux sont dûs sur la valeur de cette soulte. Le droit de 2,5% est appliqué à la valeur nette du bien, déduction faite de la soulte et de l'éventuel passif. Les couples mariés bénéficient d'un régime de faveur, quel que soit leur régime matrimonial. Lors du divorce et de la dissolution du régime matrimonial, ils ne doivent payer que le droit de partage de 2,5% sur la totalité de l'actif net, y compris les éventuelles soultes, qui ne sont donc pas soumises aux droits d'enregistrement. Ce régime de faveur s'applique à l'ensemble des biens communs des conjoints, ainsi qu'aux biens que les couples séparés de biens ont pu acheter en indivision (sauf si le partage résulte d'une convention écrite d'indivision). Les droits d'enregistrement normaux sont toutefois dûs si des conjoints séparés de biens procèdent, pendant le mariage, au partage d'un bien acheté en indivision. Dans le régime de la participation aux acquêts, le partage de biens acquis en indivision ne peut bénéficier, pour l'instant, du régime de faveur. Sauf, selon les spécialistes, en cas de règlement en nature ou en espèces de la créance de participation. Les partages de biens indivis provenant d'une



BUCHINGER & RUBIN
— AVOCATS —

succession obéissent au même régime : les éventuelles soultes ne sont soumises qu'au droit de 2,5%. Dans tous les cas, ce régime de faveur n'est accordé qu'aux membres originaires de l'indivision.