



Indivision partage vente plus value

Par **BENOIT**, le **19/10/2009** à **20:03**

Bonjour,

En 2006, Mme BENOIT et M DUPONT ont acheté un terrain de 4 000 m² en indivision sur lequel ils ont édifié une maison à usage d'habitation chacun.

M DUPONT envisage de vendre sa propriété et il est impératif de sortir de l'indivision.

Pour ce faire, les parties vont faire appel à un géomètre pour procéder à un document d'arpentage pour différencier chacun des biens et avoir son propre n° de cadastre.

Quelle est la meilleure manière de procéder afin que M DUPONT ne débourse pas trop d'argent.

Quels sont les frais de notaire pour sortir de l'indivision et procéder à un partage et qui les supportera ? (1/2 chacun ?). Bien entendu, les frais de notaire seront supportés par le futur acquéreur dans la mesure où M DUPONT attend le délai de 5 ans.

Si M DUPONT vend son bien immobilier après le délai de 5 ans et s'agissant de sa résidence principale, aucune plus-value ne sera engendrée.

Ce dernier peut-il procéder dès à présent à l'indivision et dans ce cas, quelle sera la plus-value éventuelle ?

Et dernier cas, dans la mesure où M DUPONT vendrait son bien avant 5 ans, les frais de notaire seront-ils réduits ?

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous remerciant de

votre réponse.

Je vous prie de recevoir, mes sincères salutations.

Par **fif64**, le **27/10/2009** à **15:48**

On a ici trois problèmes différents

Pour sortir de l'indivision, il faut faire une licitation. Le plus simple. Faire établir le DA par le géomètre, puis licitation, en évaluant les deux parcelles à une somme identique.

Les frais seront de 0,715 % de la totalité pour la taxe de publicité foncière, ainsi que 0,1 % de la totalité pour le salaire du conservateur (plus les honoraires du notaire).

Ensuite la vente.

Si Résidence Ppale : Pas de Plus Value

Si vente dans les 5 ans de l'habitabilité de la maison (prouvé par la déclaration d'achèvement des travaux, une première facture EDF ou GDF, le raccordement au réseau de tout à l'égout, etc) : le vendeur est redevable de la TVA et "frais de notaire réduit" (ce ne sont en fait pas les frais de notaire qui sont réduit mais bien les droits à payer à l'Etat. Au lieu de payer des droits d'enregistrement de 5,09 %, l'acquéreur paiera une taxe de publicité foncière de 0,715 %).