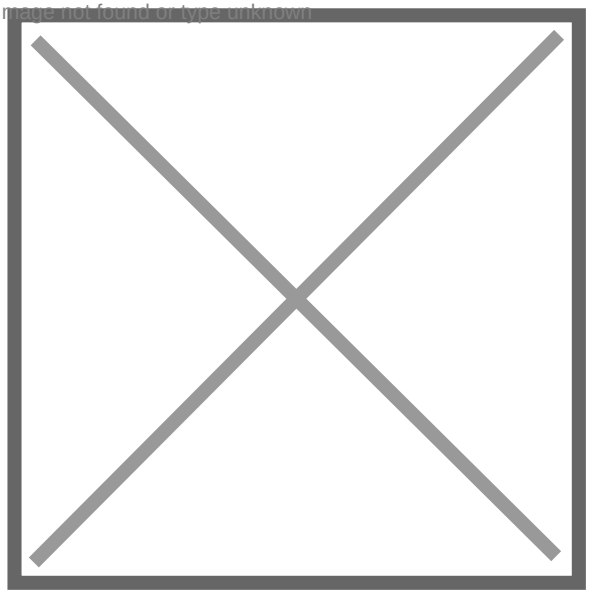
Image not found or type unknown



Indivision et soulte sur plus-value

Par **Stéphane**, le **08/06/2011** à **14:34**

Bonjour,

J'ai acheté en 2007 un bien immobilier pour 240.000 + 16.000 (fdn) euros en indivision à 30% pour mon compte et 70% pour le compte de ma compagne.
Raison : un apport personnel de mon côté de 35.000 € et du sien de 100.000 €.
J'aurais préféré que les apports soient mentionnés plutôt que des pourcentages mais ce n'était pas possible semble-t'il, et je ne m'en suis pas vraiment préoccupé.
Aujourd'hui séparation.
Mon ex compagne envisage de me reprendre ma part par le versement d'une soulte.
Le bien (actuellement loué car elle a un logement de fonction) a été estimé à 340.000 vide, contre 250.000 vendu loué car F3 peu intéressant pour les investisseurs. Mon ex me propose se couper la poire en 2 et de me racheter ma part sur une estimation à 300.000.

J'avoue que tout ces calculs me semblent compliqué.
Si nous partons sur cette estimation de 300.000, quel montant vais-je récupérer et quelle sera ma plus-value par rapport à mon apport (hors déduction taxes sur les plus-values) ?
Egalement, quelle sera la sienne ?
Je souhaiterais que tout se fasse de façon équitable.
Si quelqu'un pouvait m'éclairer avant que je contacte le notaire, cela serait très sympathique.
Merci.

Par **chris_ldv**, le **08/06/2011** à **16:18**

Bonjour,

En premier lieu votre ex-compagne semble plutôt bien disposée à votre égard, voir généreuse:

o le bien vide vaudrait 340.000€
o le bien loué vaut 250.000€

Comme le bien est loué la valeur à prendre en compte devrait être de 250.000€ or elle accepte de prendre en compte une valeur de 300.000€ ce qui à pour conséquence d'augmenter la valeur de votre part de 30%:

30% de 300.000€= 90.000€ alors que 30% de 250.000€= 75.000€

Votre ex-compagne vous fait donc cadeau d'une somme brute (avant impôts et taxes) de 90.000 - 75.000 = 15.000€

Votre apport en 2007 a été de 35.000€
Votre part (avant impôts et taxes) sera de 90.000€
Votre plus value (avant impôts et taxes) sera donc de 90.000 - 35.000 = 55.000€

Pour le détail des impôts et taxes je vous invite à contacter (gratuitement) les services fiscaux en leur demandant à titre indicatif les modalités de calcul et de paiement des impôts et taxes dus sur une plus value immobilière de 55.000€ à l'issue d'une période de 4 ans (2011-2007 = 4).

Cordialement,

Par **Stéphane**, le **08/06/2011** à **17:00**

Le raisonnement me semblait plus complexe, mais merci beaucoup pour la réponse.
Merci également de me rappeler la générosité de mon ex compagne ! Même si celle-ci me semble relative puisque dans 1 an et demi elle pourra donner congé au locataire et mettre le bien en vente non loué avec plus value non taxée (résidence principale de + de 5 ans)

Par **mimi493**, le **08/06/2011** à **17:52**

[citation]Je souhaiterais que tout se fasse de façon équitable. [/citation] l'équitable ne vous est pas favorable. Elle vous propose un arrangement qui vous est favorable.

Par **Stéphane**, le **08/06/2011** à **18:34**

Merci.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **fif64**, le **08/06/2011** à **18:44**

Valeur de la vente : 300.000 euros x 30% = 90.000 euros
Pas de frais et charges à déduire a priori

Valeur acquisition : 240.000 x 30% = 72.000
Frais d'acquisition (forfait 7,5%) = 5.400
Valeur nette d'acquisition = 77.400

Plus-Value Brute = 12.600 euros
Pas d'abattement pour durée de détention (moins de 5 ans)
Abattement fixe = 1.000 euros

Plus-Value nette = 11.600 euros

Impôt à Payer = 11.600 x 31,3% = **3631 euros**

Par **Stéphane**, le **08/06/2011** à **19:31**

Et bien je vous remercie encore, c'est très clair.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés