



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:
le bien vide vaudrait 340.000€
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%:
 $30\% \text{ de } 300.000\text{€} = 90.000\text{€}$ alors que $30\% \text{ de } 250.000\text{€} = 75.000\text{€}$
Votre ex-compagne vous fait donc cadeau d'une somme brute (avant impôts et taxes) de $90.000 - 75.000 = 15.000\text{€}$
Votre apport en 2007 a été de 35.000€

(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.

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

Valeur de la vente : $300.000 \text{ euros} \times 30\% = 90.000 \text{ euros}$
Pas de frais et charges à déduire a priori
Valeur acquisition : $240.000 \times 30\% = 72.000$
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 = $11.600 \times 31,3\% = \mathbf{3631 \text{ euros}}$

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

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