RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-PTG-20200630
Date de publication : 30/06/2020

ENR - Partages et opérations assimilées

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement
Partages et opérations assimilées

1

L'indivision est la situation dans laquelle se trouvent des biens sur lesquels s'exercent des droits de même nature appartenant à plusieurs personnes, sans qu'il y ait division matérielle des parts.

Il y a indivision lorsqu'un bien a été acquis en commun par plusieurs personnes, ou encore, à la suite d'un décès ou d'une donation, lorsque les héritiers ou les donataires se retrouvent titulaires de droits de même nature sur les biens du défunt ou du donateur.

10

L'indivision est souvent source de conflits et de difficultés. C'est la raison pour laquelle l'article 815 du code civil (C. civ.) pose en principe que nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision.

20

Il existe plusieurs moyens pour sortir d'une indivision : le partage, la licitation, ou encore la cession par les indivisaires de tous leurs droits à l'un d'entre eux.

30

En général, la sortie de l'indivision s'opère par le partage, contrat qui opère la répartition des biens indivis entre les coïndivisaires, qui reçoivent alors un droit exclusif sur les biens mis dans leur lot.

40

Les partages, qui peuvent être amiables ou judiciaires, se distinguent au point de vue du mode de répartition des biens en partages purs et simples et partages avec soultes ou plus-values.

50

Sur le plan fiscal, seuls sont soumis à la formalité de l'enregistrement les partages ayant fait l'objet d'un acte les constatant (CGI, art. 635, 1-7°). Il en résulte qu'en l'absence d'acte, l'impôt de partage ne

peut être perçu sur les biens répartis au terme d'un partage seulement verbal.

60

L'article 746 du CGI et l'article 747 du CGI prévoient que les partages de biens meubles ou immeubles sont soumis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière, c'est à dire à un droit de partage, normalement au taux de 2,5 %, assis sur l'actif net partagé. Par exception, les partages d'intérêts patrimoniaux consécutifs à une séparation de corps, un divorce, ou la rupture d'un pacte civil de solidarité (PACS) bénéficient d'un taux de 1,80% à compter du 1er janvier 2021, puis de 1,10% à compter du 1er janvier 2022.

70

En droit civil, les partages, même avec soulte ou plus-value, sont déclaratifs et ne sont pas considérés comme emportant transmission entre les copartageants.

En droit fiscal, au contraire, les actes de partage présentent en principe un caractère translatif à hauteur des soultes ou des plus-values. Il en résulte que le montant des soultes versées ou de la plus-value constatée sur un des lots est taxé, non pas au droit de partage, mais aux droits de mutation à titre onéreux, selon le tarif prévu pour les biens en cause.

80

Un régime spécial est toutefois prévu à l'article 748 du CGI pour des partages de succession, de communauté conjugale, d'indivision entre époux ou entre partenaires liés par un PACS, ou d'indivision issue d'une donation-partage.

De tels partages sont considérés comme entièrement déclaratifs et, sauf dispositions particulières pour certains d'entre eux, le droit prévu à l'article 746 du CGI est liquidé sur la valeur nette de l'actif partagé, sans déduction des soultes ni des plus-values, mais à condition que ces partages interviennent uniquement entre membres originaires de l'indivision, auxquels sont également assimilées les personnes limitativement énumérées à l'article 748 du CGI.

90

D'autres partages de nature particulière font l'objet de règles spécifiques (BOI-ENR-PTG-10-30). Il est précisé que les donations-partage sont étudiées au BOI-ENR-DMTG-20-20-10, et que les partages de sociétés sont étudiés au BOI-ENR-AVS-30-20.

100

La licitation, qui consiste en la vente aux enchères d'un bien indivis, est un autre moyen de sortir d'une indivision. La licitation peut aussi être amiable, et les intéressés sont libres de fixer les conditions et les formes de l'opération.

110

Les licitations prononcées au profit d'un tiers à l'indivision sont considérées, en droit civil et en droit fiscal, comme des ventes et donnent donc lieu à la perception de l'impôt de mutation à titre onéreux sur la totalité du prix.

120

Les licitations prononcées au profit de colicitants donnent également, ouverture à l'impôt de mutation à titre onéreux au taux prévu d'après la nature des biens qui en sont l'objet (CGI, art. 750, I), et selon les situations, sur tout ou partie de la valeur de ceux-ci.

130

Toutefois, par dérogation, les licitations de biens dépendant d'une succession, d'une communauté conjugale ou d'une indivision assimilée à celle-ci ne supportent qu'une imposition de 2,5 % (CGI art. 750, II). L'impôt est assis sur les parts acquises, ou sur la valeur nette de la totalité des biens lorsque l'opération met fin à l'indivision.

140

Enfin, une voie de sortie d'une indivision est la cession de droits successifs, contrat par lequel une personne appelée à une succession ouverte vend à un cohéritier ou à un tiers tous ses droits, actifs et passifs, dans ladite succession.

150

Les cessions de droits successifs constituent des ventes et sont donc, en principe, taxées comme telles, au tarif prévu d'après la nature des biens compris dans la cession.

160

Toutefois, celles intervenant entre les indivisaires originaires sont soumises à un régime de faveur identique à celui prévu pour les partages et les licitations.

La présente division comporte trois titres consacrés respectivement :

- aux partages (titre 1, BOI-ENR-PTG-10) ;

- aux licitations (titre 2, BOI-ENR-PTG-20) ;

- aux cessions de droits successifs (titre 3, BOI-PTG-30).