RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVI-10-40-100-20140414
Date de publication : 14/04/2014

RFPI - Plus-values immobilières - Exonération liée à certains partages

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Plus-values de cession d'immeubles ou de droits relatifs à un immeuble
Titre 1 : Plus-values immobilières - champ d'application
Chapitre 4 : Exonérations
Section 10 : Exonération liée à certains partages

Sommaire :

I. Bénéficiaires
II. Partages concernés
A. Indivision successorale ou faisant suite à une donation-partage
B. Indivision conjugale
C. Indivision entre concubins ou partenaires unis par un pacte civil de solidarité (PACS)
1. Concubins
2. Partenaires de PACS
D. Exclusions de certains partages
E. La licitation
III. Imposition de la cession ultérieure du bien par l'attributaire

1

Le partage est un acte juridique qui met fin à une indivision en répartissant les biens indivis entre les différents coïndivisaires. Lorsqu'il est effectué à charge de soulte et qu'il porte sur des immeubles ou des droits immobiliers, ce partage donne donc lieu, en principe, à l'imposition de la plus-value réalisée par les copartageants autre que l'attributaire, dans les conditions prévues aux articles 150 U et suivants du code général des impôts (CGI).

Les partages peuvent, dans certains cas, ne pas donner lieu à l'imposition de la plus-value réalisée, quand bien même ils s'effectueraient à charge du versement d'une soulte.

Ce régime est subordonné à des conditions tenant notamment à la qualité des copartageants et à l'origine de l'indivision.

I. Bénéficiaires

10

Le partage doit être effectué entre membres originaires de l'indivision, leurs conjoints, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou plusieurs d'entre eux.

Sont donc exclus de ce régime de faveur les partages intervenant avec des ayants droit à titre particulier de l'un ou plusieurs des membres originaires de l'indivision.

II. Partages concernés

A. Indivision successorale ou faisant suite à une donation-partage

20

L'exonération s'applique aux cessions de biens provenant d'une indivision successorale. Elle s'applique également aux partages portant sur des biens acquis par voie de donation-partage intervenant entre les donataires co-partageants, leurs conjoints, descendants ou ayants-droit à titre universel de l'un ou plusieurs d'entre eux. Les biens reçus par tout autre type de donation ne sont pas éligibles à l'exonération.

B. Indivision conjugale

30

L'exonération s'applique aux cessions de biens provenant d'une indivision conjugale, le régime matrimonial est sans incidence. Par ailleurs les biens partagés peuvent avoir été acquis par les conjoints avant le mariage.

Il en est ainsi des partages de biens provenant d'une indivision de communauté conjugale et des partages de biens acquis conjointement par des époux séparés de biens pendant la durée du mariage. Le partage peut intervenir avant ou procéder de la dissolution du régime matrimonial. Il n'est pas nécessaire que le partage résulte du divorce.

C. Indivision entre concubins ou partenaires unis par un pacte civil de solidarité (PACS)

1. Concubins

40

L'exonération s'applique aux partages de biens indivis provenant d'une indivision entre concubins dès lors que le partage porte sur des biens acquis par les concubins durant la période de concubinage, les biens acquis avant le début du concubinage restent imposables à hauteur des soultes.

Sur la notion de concubinage, il convient de se reporter au III-C-3 § 270 du BOI-RFPI-PVI-10-40-10.

2. Partenaires de PACS

50

L'exonération s'applique aux partages de biens indivis provenant d'une indivision entre partenaires ayant conclu un PACS au sens des articles 515-1 et suivants du code civil.

L'exonération s'applique aux plus-values réalisées lors du partage de biens acquis par les partenaires d'un PACS y compris s'ils ont été acquis avant la conclusion du PACS. Il n'est pas nécessaire que le partage résulte de la rupture du PACS.

D. Exclusions de certains partages

60

Les plus-values réalisées lors des partages d'immeubles reçus en conversion du prix de vente d'un terrain à bâtir recueilli dans le patrimoine du défunt, restent imposables à hauteur des soultes versées.

E. La licitation

70

La licitation consiste en une vente, soit aux enchères, soit à l'amiable, de biens indivis.

Lorsque la licitation est effectuée au profit d'un tiers étranger à l'indivision, elle constitue une cession à titre onéreux. La plus-value est imposable au nom de chaque coïndivisaire pour sa part dans l'indivision. Il n'y a pas lieu à cet égard de distinguer suivant que la licitation fait ou non cesser l'indivision à l'égard de tous les biens et de tous les indivisaires.

Lorsque la licitation est effectuée au profit de l'un des coïndivisaires, son conjoint, ses descendants, ascendants ou ayant droit à titre universel, il convient de procéder à la même distinction que pour les partages, s'agissant de l'application du régime de faveur et des conséquences de cette distinction sur les modalités d'imposition de la plus-value réalisée lors de la cession ultérieure du bien.

III. Imposition de la cession ultérieure du bien par l'attributaire

80

Pour la détermination de la plus-value réalisée lors de la cession ultérieure du bien par l'attributaire du partage ayant bénéficié du régime de faveur, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale du bien au jour de l'entrée dans l'indivision.

Corrélativement, la date d'acquisition à retenir, pour la détermination de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI, s'entend de la date d'entrée en indivision.

Il en est notamment ainsi en cas de cession par l'attributaire d'un bien acquis pour partie dans le cadre d'une donation-partage faisant suite à une acquisition indivise par voie de succession. Dans cette situation, la date à retenir pour la détermination de l'abattement précité, s'entend de la date du décès.