



Vendre avant ou après divorce ?

Dans le cadre de leur divorce par consentement mutuel, des époux décident de vendre leur bien immobilier à un tiers, aucun d'eux n'ayant les moyens de racheter la part de son conjoint. Ils seront tentés de vendre au plus vite. Bonne ou mauvaise idée ?

Le but de ces conjoints, sortir leur bien de leur patrimoine avant le divorce et espérer ainsi éviter d'acquitter sur la valeur de ce bien le droit de partage au taux de 1,8 % en 2021 (1,1 % à compter du 1er janvier 2022). Est-ce le meilleur moment pour procéder à cette vente ? La réponse n'est pas simple, malgré une récente réponse ministérielle « Descoeur » du 1er septembre 2020*.

Cette réponse ministérielle est venue clarifier la situation des époux communs en biens. S'ils se répartissent amiablement le prix au moment de la vente, sans le constater dans un écrit, il s'agit d'un « partage verbal » qui n'est pas soumis au droit de partage à ce moment-là. Pour autant, ces époux n'échapperont pas au droit de partage, car le prix de vente figurera au crédit de leurs comptes bancaires, lesquels devront impérativement être mentionnés dans la liquidation de leur communauté en vue du partage ; cette mention est indispensable à la validité de la liquidation en droit civil.

Pour mémoire, en régime de communauté, le prix de vente reste commun, de même que les comptes bancaires sur lesquels il sera déposé, peu importe leur titulaire (compte personnel ou compte joint) et ce, tant que la communauté n'est pas dissoute. Attention, l'omission d'un actif taxable dans la masse de communauté à partager constitue une fraude fiscale !

Les époux séparés de biens sont-ils mieux lotis ?

Certes, un partage verbal du prix de vente entre eux échappera au droit de partage,



Une réponse ministérielle est venue clarifier la situation des époux communs en biens

à défaut d'acte. Pour autant, si ce partage verbal est rappelé ultérieurement dans la convention de divorce ou dans tout autre acte, tel un jugement, le droit de partage sera dû.

Dans un contexte de parfaite entente entre les époux, certains procèdent successivement :

- à la signature de l'acte de vente ;
- suivie de la répartition verbale du prix de vente entre les époux ;
- puis, peu de temps après, au dépôt de la convention de divorce au rang des minutes du notaire, en ne mentionnant pas la répartition du prix de vente opérée, mais en visant directement les soldes de comptes des époux, respectivement crédités de leur quote-part du prix de vente.

Cette manière d'opérer est-elle fiscalement critiquable ? Pourrait-elle être interprétée par l'administration fiscale comme constitutive d'une fraude au droit de partage eu égard à la concomitance des opérations ? Ce risque ne peut pas être exclu. Une réponse ministérielle serait la bienvenue pour clarifier ce point.

Minimiser l'impact fiscal

Rappelons que l'assiette du droit de partage est constituée de l'actif partagé moins les dettes y afférentes. Dès lors, un couple qui possède un bien immobilier évalué 600 000 €, avec un crédit à rembourser de 450 000 €, acquittera un droit de partage sur la différence de 150 000 €, soit un droit de partage de 2 700 € en 2021 et 1 650 € à compter du 1er janvier 2022.

Précisons que tout bien maintenu en indivision n'est pas soumis au droit de partage. Dès lors, la signature d'une convention d'indivision organisera les modalités de gestion et d'administration du bien entre les ex-époux. Les motifs de cette convention seront divers : recherche d'un acquéreur, préservation du cadre de vie de l'un des époux et des enfants jusqu'à leur indépendance... cette convention d'indivision sera annexée à la convention de divorce qui doit contenir le règlement complet des effets du divorce.

En l'absence d'une telle convention d'indivision, le recours à la procédure judiciaire du divorce accepté pourrait être envisagé. Mais dans cette hypothèse, les époux seront soumis aux délais judiciaires.

Dans les deux cas, lors de la vente ultérieure du bien maintenu en indivision, le droit de partage ne sera pas dû si la répartition du prix se fait verbalement et conformément aux quotités précisées dans l'acte. ■

*Rép. Min. n° 10159, JOAN, 1^{er} septembre 2020, p. 5757, Descoeur.

Par Guillaume Dozinél – Associé Gestion Financière Privée (GEFIP)
et Véronique Drilhon-Jourdain, notaire associé, étude Letulle