

Droit de partage et divorce

Question :

J'étais propriétaire, avec mon épouse, avec laquelle je suis marié sous un régime de communauté, de notre résidence principale.

Nous venons de la vendre, pour un prix de 260.000 euros, et nous envisageons de divorcer.

Nous nous entendons bien, et nous souhaitons mettre en œuvre un divorce par consentement mutuel.

Mon avocat me dit que nous devrons payer un droit de partage de 2,5 % du prix de vente l'immeuble. Est-ce vrai ?

Réponse :

L'article 746 du Code Général des Impôts dispose : « *Les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié, sont assujettis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50 %.* »

Le droit de partage n'est cependant exigible que s'il existe un acte constatant le partage.

Le partage verbal, qui est possible, ne donne pas lieu à paiement du droit.

Ainsi, deux époux qui vendent un bien commun et se répartissent le prix de vente, sans acte, ne sont pas taxables.

Cependant, si un acte ultérieur mentionne la vente du bien, et la répartition du prix, le droit de partage devient exigible.

Dans le cadre du divorce par consentement mutuel, qui est un divorce sans juge, où la séparation intervient seulement par actes d'avocats et actes notariés, un état liquidatif du régime matrimonial, qui doit comprendre tous les biens communs, ou indivis, des époux, doit être annexé à la convention de divorce.

Si les époux sont mariés sous un régime de communauté, l'état liquidatif doit impérativement mentionner le prix de vente de l'immeuble qui est partagé entre les époux, et donc taxé.

L'application de cette taxation a été confirmée par la réponse Ministérielle faite à Monsieur Vincent Descoeur, Député du Cantal, publiée au Journal Officiel du 1^{er} septembre 2020.

Il peut donc être judicieux, pour éviter le droit de partage, de choisir une procédure de divorce acceptée, qui nécessite toujours de comparaître devant un Juge.

Dans ce cas, le régime matrimonial n'a pas à être liquidé lors du divorce.

Si le partage n'intervient pas au moment du divorce, le droit n'est pas dû et les ex-époux peuvent procéder à un partage verbal. Cependant d'éventuelles difficultés sont ensuite susceptibles de survenir entre les époux, s'ils ne les ont pas réglées par un acte écrit.

**Christine FAIVRE, Avocate,
spécialiste en Droit Rural,
Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**