



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Fiscalité de la soulte en cas de plus-value de la revente du bien immobilier

Question écrite n° 11351

Texte de la question

M. Dimitri Houbron interroge M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la question de la fiscalité de la soulte en cas de divorce. Il rappelle que la soulte est une somme d'argent versée par l'un des époux à l'autre époux lorsque le premier récupère la pleine propriété du bien immobilier en commun à l'issue de la procédure de divorce. Il précise que, en contrepartie de la concession de sa part, l'époux, qui ne récupère pas le bien immobilier en commun, se voit verser une somme d'argent, dit soulte, par l'autre époux. Il rappelle que, dans les cas les plus fréquents, la soulte est calculée en fonction de la valeur du bien immobilier sur le marché suite à une estimation faite par le notaire qui entérine l'accord des époux par la rédaction d'un acte de licitation ou d'un état liquidatif. Il s'interroge sur l'existence d'une déduction fiscale de la soulte payée, dans un partage immobilier, de la base de calcul de la plus-value en cas de revente dudit bien immobilier. Il constate qu'il n'existerait aucune source juridique sur cette question, à l'exception des échanges dans lesquels la soulte est déductible, bien que le Centre de recherche d'information et de documentation notariales (CRIDON) répond par la négative, celui-ci ne semblerait pas avoir de texte précis en la matière. Il lui demande donc de bien vouloir lui communiquer l'existence, ou non, ainsi que les textes afférents, d'une déduction fiscale de la soulte payée, dans un partage immobilier, de la base de calcul de la plus-value en cas de revente dudit bien immobilier.

Texte de la réponse

Par principe, les partages de biens ou droits immobiliers qui mettent fin à une indivision en répartissant les biens indivis entre les différents coindivisaires donnent lieu à l'imposition de la plus-value réalisée par les copartageants autres que l'attributaire, dans les conditions prévues aux articles 150 U et suivants du code général des impôts (CGI), dès lors qu'ils sont effectués à charge de soulte. Toutefois, le IV de l'article 150 U précité du CGI dispose que cette imposition ne s'applique pas aux partages qui portent sur des biens dépendant d'une indivision successorale ou conjugale et qui sont effectués entre membres originaires de l'indivision, leurs conjoints, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux, et ce, quand bien même ces partages s'effectuent à charge du versement d'une soulte. Il en est ainsi notamment des partages portant sur des biens reçus par voie de donation-partage et des partages portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage. Ces partages ne sont pas considérés comme translatifs de propriété dans la mesure des soultes ou plus-values. Dès lors, dans le cadre de 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, prévu au IV de l'article 150 U du CGI, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale du bien au jour de l'entrée dans l'indivision. Il n'est pas tenu compte de la soulte versée, le cas échéant, à l'occasion du partage pour le calcul de la plus-value. 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. Ces précisions figurent au paragraphe n° 80 du BOI-RFPI-PVI-10-40-100-20140414 et au paragraphe n° 410 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912 publiés au Bulletin officiel des finances publiques – Impôts.

Données clés

Auteur : [M. Dimitri Houbbron](#)

Circonscription : Nord (17^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11351

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [31 juillet 2018](#), page 6737

Réponse publiée au JO le : [28 mai 2019](#), page 4976