



Vente de la moitié d'un bien à mon partenaire PACSé – Droits de mutation à 2,5% ?

Par **tanta222**, le **02/04/2025** à **22:51**

Bonjour,

Je suis célibataire et j'ai acheté un appartement en mon nom propre. Je vais bientôt me PACSer et, après le PACS, je souhaite vendre 50% de mon appartement à mon partenaire.

J'ai lu que la vente de parts en indivision entre partenaires PACSés bénéficie d'un taux réduit de 2,5% de droits de mutation (au lieu de 5,81%). Cependant, mon appartement n'est pas actuellement en indivision puisque j'en suis l'unique propriétaire.

D'après mon notaire, il n'existe pas d'avantage fiscal particulier dans cette situation, que ce soit dans le cadre d'un PACS ou d'un mariage. Les avantages fiscaux s'appliquent uniquement aux biens déjà en indivision. ?

Mes questions sont les suivantes :

1. Puis-je bénéficier du taux réduit de 2,5% en vendant directement une quote-part du bien à mon partenaire après notre PACS, même si l'indivision n'existe pas encore ?
2. Faut-il créer l'indivision avant la vente ou bien la vente elle-même suffit-elle à créer l'indivision pour bénéficier du taux réduit ?
3. Y a-t-il d'autres conditions spécifiques à respecter ?

Merci beaucoup pour vos éclaircissements !

Par **janus2fr**, le **03/04/2025** à **06:39**

Bonjour,

Dans votre cas, ce sera une vente classique, donc taxée classiquement.

C'est différent dans le cas d'un bien déjà détenu en indivision lorsque l'un des indivisaires vend ses parts à un autre indivisaire.

Par **Rambotte**, le **03/04/2025** à **09:38**

Bonjour.

En effet, l'opération projetée n'est pas une opération de partage avec soulte (= sortie de l'indivision), mais au contraire de création d'indivision, par une vente à un tiers, fut-il partenaire, de droits indivis.

Ce sont les partages (= sortie de l'indivision) qui sont soumis à des droits de partage de 2,5% entre pacsés/mariés.

[quote]

2. Faut-il créer l'indivision avant la vente ou bien la vente elle-même suffit-elle à créer l'indivision pour bénéficier du taux réduit ?[/quote]

Et comment vous faites pour la créer ? Avec une donation de 50% de droits indivis ? Une fois que l'indivision 50/50 est créée, c'est qui qui vend ou qui rachète quoi ?