

Droit de mutation lors de la reprise d'un immeuble dans le cas d'un divorce

Après plusieurs tentatives de « recoller les pots » avec mon épouse, nous avons décidé d'entamer une procédure de divorce. Dans ce cadre, je vais reprendre sa part dans notre villa familiale avec l'hypothèque qui y est liée. Vais-je devoir payer un droit de mutation sur la valeur de transfert ?

Le droit de mutation, c'est ainsi qu'il est appelé dans le canton de Vaud, dans d'autres nous parlerons du droit d'enregistrement par exemple, frappe toutes les transactions immobilières effectuées entre vifs à titre onéreux.

En terres vaudoises, celui-ci s'élève à 3.3% de la valeur de la transaction. Il s'agit donc d'un taux fixe.

A ce stade, on constate déjà que le droit de mutation ne frappe pas les transferts d'immeubles provenant de successions ou de donations. Il manque en effet dans ces cas précis le caractère onéreux ; seuls les impôts de succession et de donation peuvent être perçus selon le cas de figure.

La loi fiscale vaudoise prévoit certaines exemptions. L'une d'entre elles concerne le transfert d'immeubles dans le couple dans les cas de divorce. En gros, le législateur a voulu exonérer du droit de mutation le transfert immobilier d'un futur ex-conjoint à l'autre effectué dans le but de régler la part qui lui est due.

Néanmoins, si la valeur de l'immeuble (ou de la part d'immeuble) transférée excède la part due, l'écart sera soumis à l'impôt. De plus, on parle ici du règlement de la part au bénéfice de l'union conjugale.

Dans le cas du régime légal du mariage, soit la participation aux acquêts, le plus répandu, ce bénéficiaire correspond, sauf convention contraire, à l'accumulation de fortune réalisée durant la période du mariage. Celle-ci appartient aux deux et doit être partagée en principe équitablement. Par contre, si notre lecteur est marié sous le régime de la séparation des biens, il n'y aura en soi aucune liquidation matrimoniale dès lors que chaque époux est resté propriétaire de ses biens. La question se trouve donc là, car avec une même situation patrimoniale, la même transaction peut donner lieu à la perception d'un droit de mutation selon le régime matrimonial appliqué.

Lausanne, le 21 mai 2012

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne