



Frais de licitation

Par Matt32

Bonjour,

Récemment séparé de Madame (sans PACS), nous avons acquis une maison il y a 4 mois.

La valeur de la maison (152336?) est inférieure au montant total dû (173000?).

Ayant contacté notre notaire pour en savoir plus sur les frais liés à cette séparation, ils m'annoncent un montant de 5900? de licitation.

Je trouve ce montant onéreux (mais peut-être fixés par l'état, ou propre à chaque notaires ?)

Ils calculent 5.80% du montant d'acquisition par madame (42% du prix de la maison, 63981?) qui comprennent les frais publicités etc?

Sommes nous obligés de passer par une licitation ?

Plusieurs sources sur internet ne parlent évidemment pas du même pourcentage?

J'ai contacté d'autres notaires mais qui ne me répondent toujours pas à l'heure d'aujourd'hui.

Sachant que j'attends le retour de la banque car je compte garder le bien.

Pourriez-vous m'éclairer sur ce sujet ?

Merci d'avance.
Matt

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une sortie d'indivision et non pas une "licitation". Les frais et taxes sont comme pour une vente "classique" de l'ordre de 8% de la part achetée.

Avez-vous vérifié auprès de la banque qu'elle accepte cette mutation et la désolidarisation du crédit ?

Par Matt32

Bonjour,

Pour la banque, c'est en cours (j'ai un autre co-emprunteur).

Pourquoi ils m'auraient calculé une licitation au lieu d'une sortie d'indivision alors ? Une erreur de leurs parts ? (notaire)

Le soucis, c'est qu'il n'y a aucune part à rachetée car le capital restant est trop important par rapport au prix d'achat de la maison.

Ou alors, ces 8% sont calculés sur la quote part de madame ?

Cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

Les notaires ont l'habitude d'appeler les partages avec soultes, faisant cesser l'indivision (donc les rachats de part), sous le vocable de "vente à titre de licitation", bien qu'il n'y ait aucune licitation = "vente aux enchères".

Voir le BOI sur les partages avec soulte :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2166-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-20-20120912[/url]

Dans le régime commun, il y a deux composantes de taxation : la taxation de la soulte au régime des ventes (point 190 du BOI), et la taxation du partage aux droits de partage, déduction faite de la soulte (point 270).

Mais il me semble que les partages entre partenaires suivent le régime dérogatoire, comme entre conjoints (chapitre III du BOI).

Il y a bien une part rachetée, mais son prix est négatif. C'est le vendeur qui devra payer une soulte à l'acquéreur.

Je ne sais pas quel est l'impact de la soulte "dans l'autre sens" sur l'imposition.