Donner ma part de la maison à ma femme

Par Eloquent

Bonjour,

Ma femme et moi allons divorcer. Nous sommes mariés sur le régime de la la communauté des biens. Nous sommes propriétaires d'une maison d'une valeur d'environ 120 000 euros. Il reste à peu près 70 000 euros à rembourser.
Je souhaiterais donner ma part de la maison à ma femme ou lui vendre pour 1 euro symbolique si je suis obligé de passer par un acte de vente.
Dans tous les cas, pourriez vous me dire tous les coûts que cela va induire ?
Y aura t-il des impôts à payer en plus des frais notariés ?

Merci beaucoup pour les réponses que vous allez m'apporter.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
La maison appartient à la communauté. Vous ne pouvez donc pas en disposer avant le divorce.
Après le divorce vous serez en indivision et aurez chacun une quote-part de 50%.
Vous pouvez lui donner votre part, mais elle devra payer 60% de taxes n'étant plus apparentés.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14203]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14203[/url]

Consultez votre notaire pour trouver une meilleure solution.

Par kang74

Bonjour

J'ajouterai que vous ne pouvez pas vendre le bien au prix que vous souhaitez (l'administration fiscale y veille pour taxer comme une donation) et vous ne pouvez pas donner un bien grévé d'un crédit sans accord du créancier .

Selon le type de divorce, suivant la durée du mariage, vous pouvez voir avec vos avocats respectifs la possibilité d'une prestation compensatoire : attention néanmoins à ce que cela implique si elle est en nature (part du bien) pour la même raison que pour une donation .
En présence d'un crédit en cours, pas sure que cela soit dans votre intérêt d'être toujours solidaire du paiement des échéances, pas sure non plus que la banque accepte que vous ne soyez plus débiteur et que votre future ex ait des revenus suffisant pour faire sans vous.

Vous pouvez aussi réfléchir à une convention d'indivision, ou elle assume les traites seules (mais vous serez toujours débiteur pour la banque) ou elle vit seule dans le bien .
Il aurait donc des créances pour le fait qu'elle paie votre part du crédit , qui pourrait s'annuler avec une indemnité d' indivision due par elle .

M'enfin concretement, cette situation vous bloquera pour d'autres projets ...

Par Eloquent

Merci beaucoup pour vos réponses.

Il faudrait alors que j'envisage de donner ma part à mon fils.

Mais, il restera toujours le problème des créanciers. Ce ne sont pas des situations très simples.

Par kang74

Votre fils peut reprendre votre part du crédit sur ses revenus ?

Parce que si non, vous resterez toujours leur débiteur, puisque , je suppose,vous envisagez cette solution car votre future ex aurait du mal à prendre le crédit seule sur ses revenus .

Dans le contexte d'un couple, ou ni l'un, ni l'autre, puisse reprendre le crédit, la seule solution c'est la vente du bien ...
Ou la convention d'indivision avec les risques que cela implique pour vous .

Par Eloquent

Non pas du tout ; mon fils est mineur et ma femme est en mesure d'assumer seule le montant du crédit.

Par kang74

Donc le mieux est qu'elle rachète votre part avec l'accord de la banque, sachant que par le divorce vous pouvez faire en sorte qu'elle ait une prestation compensatoire du montant de la soulte .

S'il n'y a pas de difficulté pour que la banque accepte qu'elle prenne en charge le crédit restant + les frais de notaire (donc il faut qu'elle fasse bien le point à ce sujet)

Vous ne pouvez pas donner un bien qui ne vous appartient pas encore (crédit) qui plus est à un enfant mineur, à moins d'accepter de continuer de payer le crédit .

Par Eloquent

Merci ; dernière question : devra t-elle payer l'impôt sur le montant de la prestation compensatoire ?

Par isernon

bonjour,

si vous avez des dettes et que vous voulez donner ou vendre vos biens, c'est à dire organiser votre insolvabilité, pour éviter de les payer, votre créancier pourra contester ces maneuvres au titre de l'action paulienne prévue par l'article 1167 du cide civil;

salutations

Par Eloquent

Merci beaucoup d'avoir pris le temps de répondre à toutes mes questions.

Avec mes sincères salutations

Par kang74

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/prestation-compensatoire]https://www.impots.gouv.fr/particulier/prestation-compensatoire[/url]

ça dépend ...
Vous avez tout deux un avocat pour être conseillé au mieux .
Néanmoins j'attire votre attention, que si la liquidation se fait une fois les modalités du divorce décidé, c'est qu'il y a une raison .
En effet, il faudra vous mettre d'accord sur une prestation compensatoire mais aussi sur la pension alimentaire de l'enfant qui peut évoluer si vos situations évoluent .

Enfin, une liquidation de biens ne concernent pas que les biens immobiliers mais tous vos biens , comptes et économies

---
Par Eloquent

Mon but est simplement de vouloir transmettre ma part sur la maison à ma femme sans que celle ci soit pénalisée financièrement. Elle aurait repris le crédit en son nom sans quelle soit obligée de racheter ma part. Mais il semblerait que l'idée soit utopique car dans tous les cas de figures, les impôts se servent au passage.

Par kang74

Tout se calcule : une liquidation de biens n'est pas exempt de frais de partage non plus .
Il y a des possibilités d'abattement pour la prestation compensatoire.
Vous avez des avocats qui connaissent les limites du cadre légal pour vous orienter .

Par Eloquent

Je vais suivre votre conseil et voir avec mon avocat quelle est la meilleure solution.