Donation Maison

Par CandiceLam

Bonjour,
Dans le cadre d'un questionnement concernant la donation d'une maison, je souhaite obtenir vos éclaircissements.

En effet. un membre de la famille de ma mère est en procédure de divorce..
Il a une fille dont le comportement l'a fortement déçu, au même titre que son épouse
Il souhaite mettre en vente sa maison actuelle qu'il avait acheté par ses propres moyens mais doit reverser 25 % des parts à son épouse car le mariage s'est conclu sans contrat à l'époque.

Suite à cette vente, il souhaite acquérir une autre maison qu'il envisage de mettre à mon nom car étant dans un âge avancé il ne souhaite pas que la maison revienne à sa fille en cas de décès.

Plus précisément, il pense demander la rédaction de l'acte de vente à mon nom mais payera la maison avec ses propres fonds.

Cet acte est-il possible en sachant qu'il sera seul occupant de cette maison ?
Si l'on suit ce schéma, je deviendrai propriétaire d'une résidence secondaire dans laquelle je n'y habite pas.

Dans ce cas, serais-je redevable de plusieurs impôts ?

En vous remerciant par avance pour votre aide.

Cordialement,

Par DIU1973

BONJOUR

Votre sujet mérite des précisions...
Que sont ces 25% qu'il doit reverser à son épouse ?

L'acquisition à votre nom va engendrer des frais et droits de donations . Quel est votre niveau de parenté ?

Juridiquement, il peut être locataire ou occupant à titre gratuit en vertu d'un prêt à usage ("commodat")

Par CandiceLam

Bonjour,

Je vous remercie de votre retour rapide.

Il s'agit du cousin de ma mère, donc un parent éloigné.

Ayant conclu un mariage sans contrat, il semblerait d'après son avocat, que son épouse soit en droit de réclamer ce dont elle souhaite.

La maison actuelle a été achetée après mariage et même s'il s'agissait de ses fonds personnels, il a eu la mauvaise idée d'inclure le nom de son épouse sur l'acte d'achat.
Par conséquent, toujours d'après son avocat, les 25 % de cette maison doit revenir à son épouse.

Donc, il envisage de la vendre et de repartir avec les 75 % restant de la somme obtenue après vente pour ensuite acheter un nouvelle maison qu'il mettra à mon nom.

Si je comprends bien, cette donation doit être officialisée par le biais d'un acte notarial.
Il sera donc simple occupant à titre gratuit.
Auriez-vous cependant un ordre de prix de cet acte ?

Me concernant, de quels impôts serais-je redevable en tant que propriétaire d'une résidence secondaire ?

En vous remerciant par avance pour vos précisions.

Par Isadore

Bonjour,

On ne "met pas au nom" de quelqu'un un bien. On lui donne la somme nécessaire à l'acquérir ou on lui donne le bien.

La donation, selon votre degré de parenté, sera taxée à 55 ou 60 % (60 % je suppose, car "cousin éloigné") de sa valeur. Le donateur peut prendre ces frais en charge sans que ce soit considéré comme une donation supplémentaire.

Il y aura en plus les frais liés à la mutation du bien (lesdits "frais de notaire", incluant des taxes et des droits).

Si le bien donné est grevé d'un usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation, cela diminue la valeur de la donation.

Si le bien est la résidence principale d'une personne, même hébergée à titre gratuit, ce n'est pas une résidence secondaire.

Au décès de votre cousin, s'il ne laisse pas assez de biens pour donner sa réserve à sa fille, celle-ci pourra demander la réduction de la donation.

Par exemple dans le cas extrême où il décède sans laisser de biens, vous pourriez devoir lui verser une soulte de la moitié de la valeur de la donation reçue. S'agissant d'un bien immobilier, on prendra en compte la valeur du bien au moment du décès et pas de la donation.

Par Rambotte

Bonjour.
Nous ne comprenons toujours pas d'où sortent les 25% ?

Il s'agit d'un achat pendant le mariage sans contrat (communauté légale réduite aux acquêts), financé par le seul époux (?), mais sans clause de remploi de fonds propres.
Le bien appartient à la communauté, sans qu'il ait eu besoin "d'inclure" le nom de son épouse.
La maison est donc 50/50, mais il a le droit de demande récompense à la communauté, en prouvant l'origine propre des fonds. S'il peut démontrer son financement 100%, via la récompense, il récupère 100% du prix de vente, lors des opérations de partage de la communauté. Pas 75%.

25%, ce serait ce dont pourrait hériter la veuve s'il décédait avant le prononcé du divorce, une fois acquis les 100% dans la liquidation de communauté avec récompense.
Et si la récompense n'est pas reconnue, elle a droit à 50% (sa moitié de communauté), et 25% des autres 50% en héritage.

Par Isadore

Il est possible que les 25 % appartenant viennent du fait qu'il y a eu des fonds propres avec clause de remploi, mais aussi des fonds communs (par exemple s'il y a eu un emprunt).

Il y a des gens qui oublient (ou ignorent) que beaucoup de revenus sont communs, même s'ils sont "gagnés" par un seul époux et encaissés sur un compte "personnel".