Rachat de soulte et frais de notaire

Par adeuspapam

Bonjour à tous,

A la suite d'une séparation (concubinage simple, pas de mariage ni de pacs), mon ex compagne me rachète ma part de la maison.
Il reste encore un crédit immobilier en cours sur la maison.

La soulte que celle-ci va me verser sera de 15 000?.

La maison étant estimé 150 000?, le crédit restant a 120 000?, notaire nous annonce des frais s'élevant a 6000?.

Je trouve cela très élevé, ils correspondent à 40% de la soulte ..

Pourriez vous me dire si cela vous semble cohérent ?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce qu'on appelle les frais de notaire ne vont pas dans sa poche... ce sont essentiellement des taxes et le montant est calculé sur la base de la valeur totale du bien.

Avez-vous vérifié que la banque accepte de vous garder comme seul emprunteur ?

Par isernon

bonjour,

si vous n'avez pas obtenu l'accord de votre organisme de crédit pour cette vente, vous resterez solidaire du rembousment du crédit même si vous n'êtes plus propriétaire du bien.

salutations

Par adeuspapam

Bonjour, merci pour votre réponse

Oui oui la banque accepte bel et bien de garder Mme comme seule sur le dossier d'emprunt

Concernant les frais, je sais que ce sont des frais pour l'état en grande partie.
Lorsque j'avais regardé sur internet, ceci est évoqué partout : "En prenant en compte la totalité des éléments qui constituent les frais de notaire pour un rachat de soulte, nous observons que les frais correspondent plutôt à 7% ou 8% du montant de la soulte"

Ce qui est donc très loin de ce qui m'est annoncé ..

Par Rambotte

Le notaire vous annonce une provision sur les frais, il ne vous annonce pas les frais. La provision est toujours bien plus

élevée que les frais finaux réels (donc il y aura restitution du trop perçu) pour se prémunir de toutes les mauvaises surprises potentielles qui pourraient surgir (mais qui souvent n'arrivent pas) et qui induiraient des frais supplémentaires.

Concernant l'opération de rachat de part (et non de "rachat de soulte", expression absurde et dépourvue de sens, puisque justement, une soulte, somme d'argent, ne se rachète pas, elle se verse à celui qui vend sa part), c'est une opération de partage faisant cesser l'indivision. Entre concubins, elle n'est pas soumise au régime de faveur des droits de partage, mais au régime normal.

[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]

Il y a donc deux parties :
- un impôt sur la vente, sur le prix net de vente, donc sur la soulte (190)
- un impôt sur le partage, sur la masse partagée déduction faite de la soulte (270)