



Répartition de parts

Par Casper

Bonjour,

je suis marié sous le régime de la séparation de biens. Notre maison a été acquise de la manière suivante 60% de parts pour moi et 40% pour mon épouse.

Je souhaite obtenir 100% des parts avec l'accord de mon épouse. Cela est-il facilement réalisable ? Pour quels frais ?

Vais je avoir des frais de notaire entre 5 et 7% de la valeur de ces parts à payer même s'il s'agit d'une donation ?

J'ai lu que la donation ne pouvait excéder un certain taux pour ne pas déshériter les enfants (nous avons 2 enfants).

Cela dit, si j'obtiens 100% des parts, à ma mort mes héritiers seront bien mes enfants non ?

Résumé de la question : puis je obtenir 100% des parts (avec consentement de mon épouse) sans payer de frais ?

Merci de vos précisions à venir.

Par Isadore

Bonjour,

Oui, c'est possible (et facile). Il n'y a pas de limites au montant de la donation. Mais si votre épouse laisse des descendants, après son décès ses héritiers réservataires pourront demander une réduction de cette donation si elle empiète sur leur réserve.

Par exemple, si votre épouse décède sans laisser de biens et a un enfant qui lui survit, sa réserve sera de la moitié de la masse successorale. Vous devrez donc lui verser une soulte équivalent à la moitié des 40 % reçus en donation.

Le fait que ce soient des enfants communs ne les privera pas de leur qualité d'héritiers réservataires de leur mère.

S'agissant d'un bien immobilier, il aura forcément des frais liés à la mutation ("frais de notaire"). Donc ne comptez pas sur le "sans frais".

Par Casper

Merci de votre réponse claire. En terme de frais on est sur quoi comme base ? C'est 5 a 7% de la valeur donnée en parts ? Ou un mutation n'est pas un rachat de parts et ça serait moins cher ?

Encore merci

Par Filou

Pour devenir seul propriétaire de votre vivant, vous pouvez envisager la donation ou le partage.

La donation se ferait sans contrepartie pour votre épouse et le partage serait en fait un rachat de ses parts (paiement d'une soulte).

Les frais de notaire ne sont pas un pourcentage fixe. Il faudrait connaître la valeur du bien pour vous donner une idée de ceux ci.

Sachant que si votre épouse vous fait une donation supérieure à 80724 €, des droits seront dus à l'administration fiscale.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14203#:~:text=%C3%89poux%20ou%20partenaire%20de%20Pacs,somme%20de%20119%20276%20%E2%82%AC>.

Si tous vos enfants sont issus de votre union avec votre épouse, vous pouvez également envisager un aménagement de régime matrimonial, en apportant tous les deux vos droits à une société d'acquêts, avec attribution intégrale au conjoint en cas de décès. Les enfants ne pourraient faire valoir leur réserve héréditaire. Mais, vous ne seriez pleinement propriétaire seul qu'en cas de prédécès de votre épouse.

Par Casper

Merci pour ces nouvelles informations. Si les parts de mon épouse représentent 140 000?, il n'est donc pas possible que je les récupère sans être imposé. Enfin il y aura environ 60 000? soumis au régime fiscal. C'est à dire une taxe de 20% de ces 60000? d'après le barème que je vois sur votre lien (merci).

Ca représente 12000?.

Il semble plus intéressant de passer par le paiement d'une soulte. Les frais de 7% sur les parts rachetées (140000?) semblent plus intéressants (environ 9800?).

Merci.