



## Séparation non marié, changement de propriété

-----  
Par Gile23

Bonjour, mes parents ce séparent mais ils ne sont pas mariée (ni paxé), ils possède 2 bâtiment (louer en tant que locaux commerciaux) mais les 2 sont au nom de mon père, ils cherche donc une solution pour mettre un des 2 bâtiment au nom de ma mère (en payant le moins de taxe dans la transition bien sûr), mais l'un est louer en nom propre et l'autre est louer par une SCI (Don't ma mère possède 1%).

Quels serait les meilleurs solution dans ce cas de figure ?

Merci d'avance pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si les 2 bâtiments sont "au nom de " votre père, il en est le seul propriétaire. Vous ne pouvez pas dire "ils possèdENT"...

Votre père peut donner un des 2 bâtiments à votre mère : elle paye 60% de taxes.

Votre père peut aussi le lui léguer: elle payera 60% de taxes lors de la succession.

Elle peut l'acheter et ne payera que (environ) 10% de frais d'acquisition, en plus du prix d'achat.

Ils peuvent aussi se marier puis divorcer ... Mais attention à l'abus de droit fiscal qui peut coûter encore plus cher.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Donc votre père n'a pas deux biens, il en possède un et l'autre est à la SCI, SCI dont votre père est actionnaire à 99 %.

On ne "met pas au nom" de quelqu'un. On lui en cède la propriété, par vente ou donation.

Entre concubins une donation est taxée à 60 %. Votre père peut vendre ses parts de SCI ou son bien à votre mère, au prix réel, ou avec une "réduction". Dans ce cas, le montant de la réduction sera une donation.

Franchement, la "meilleure" configuration, ce serait un PACS ou un mariage. C'est gentil de vouloir gratifier sa concubine, mais il aurait fallu s'en préoccuper avant la séparation...

-----  
Par Gile23

Merci beaucoup de votre réponse, mon père possède les 2 bien mais il a monté une SCI pour la location d'un des 2 bien,

que voulait vous dire par "prix réel" ? a partir de quand estce considéré comme une "réduction" ?

Je suis totalement d'accord avec vous, il est tard pour s'occuper de la répartition des bien et ce n'est pas un hasard que les 2 bâtiments ce retrouve au nom de mon père, je me contente de leur proposé les meilleures solutions pour gérer la situation, ma mère a toujours travaillé avec mon père dans leur différents entreprise.

-----  
Par yapasdequoi

"Les concubins ignorent la loi, la loi ignore les concubins"

Vos parents sont des tiers l'un vis-à-vis de l'autre en ce qui concerne la taxation de transmission de propriété, que ce soit durant leur vie ou après leur décès.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Il est important de comprendre que votre ne possède pas deux biens : il en possède un, et il est par ailleurs propriétaire de parts de SCI. C'est la SCI, personne morale, qui est propriétaire du bien. Votre père en est peut-être le gérant, mais le bien immobilier n'est pas à lui.

Ce qui impliquerait à mon avis le moins de frais, ce serait la cessions des parts de SCI à votre mère. Ce sont des biens mobiliers, on évite tous les frais liés à la mutation d'un bien immobilier.

"Prix réel" veut dire prix du marché. Il est possible de se placer dans la fourchette basse, mais entre concubins le fisc est vite soupçonneux.