



Succession et avancements de fonds

Par Scorpion 58

Bonjour,

ma s?ur qui veut racheter la maison familiale nous a versé une somme de 10 000 euros chacun 40 000 en tout sans passer chez le notaire donc sans acte notarial. Cette somme aurait elle du etre déclaré au fisc

cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si elle veut que cette somme paye une part du bien il faut un acte notarié. Sinon un reçu ou une reconnaissance de dette permet de formaliser ce versement mais ne lui donne aucun droit sur cette maison.

Par Scorpion 58

Bonjour oui mais la somme de devrait être déclaré au fisc etant donné qu'elle n'a pas été acter

Par yapasdequoi

C'est à vous de la déclarer au fisc si c'est un don ou un prêt.

Par Isadore

Bonjour,

Par défaut, cette somme est considérée comme une donation manuelle, qui devra être déclarée au fisc soit spontanément, soit quand elle sera découverte, par exemple à la suite d'un contrôle.

S'il s'agit d'une avance sur la future vente, il faut comme le conseille Yapasdequoi un écrit pour le matérialiser. Une telle avance n'est pas "à déclarer" au fisc, mais c'est bien de pouvoir se justifier en cas de contrôle (pour éviter une requalification en donation).

Le mieux est encore de formaliser cela chez le notaire, vous déclarerez avoir reçu chacun la somme de 10 000 euros au titre d'avance.

Par Scorpion 58

Bonjour non ce n'est pas une avance elle considère comme solde de tout compte sur ce point nous pas d'accord et maintenant elle fait pression sur nous soit on signe soit elle nous menace de lui rendre cette somme avec intérêt

Par yapasdequoi

Alors rendez lui cette somme versée par "erreur " et demandez au tribunal la sortie de l'indivision. Elle va regretter ses menaces...

Par Scorpion 58

Le souci moi j'ai la somme mais mon frère ne l'a pas c'est pour ça qu'on un peu coincé et on c'est pas comment s'en sortir on sera obligés de signer et ma s?ur aura la maison pour une poignée de cerise électronique à bien calculer son coup

Par yapasdequoi

Bien sûr que non !

Votre soeur ne peut pas devenir propriétaire sans un acte notarié et sans payer la somme qu'elle doit à chacun.

Consultez votre notaire, il vous expliquera.

Par yapasdequoi

Question : votre soeur vous a versé de l'argent et ensuite : qu'avez vous signé ? un reçu ? une reconnaissance de dette ? rien du tout ?

Par Scorpion 58

Absolument rien signé

Par Isadore

Votre frère aurait donc dans le pire des cas une créance envers votre s?ur. Ce n'est pas très grave il la remboursera quand il pourra, éventuellement avec le prix de vente de la maison

Votre s?ur ne peut exiger d'intérêts s'il n'y a pas eu de contrat le prévoyant. Si elle vous a versé une somme en avance d'une vente qui n'a pas lieu, elle peut bien sûre demander à ce qu'on lui rende son argent, mais pas plus.

Sans oublier que si vous n'avez rien signé, cet argent est considéré par défaut comme vous appartenant. Si votre s?ur prétend que c'est autre chose qu'un cadeau, elle doit le prouver.

Par yapasdequoi

Et donc comment espère-t-elle prouver qu'elle vous a versé de l'argent ? Vous pouvez très bien nier avoir reçu de l'argent.

Non elle n'est pas maline, elle n'a aucune notion de la légalité. On n'achète pas un bien immobilier comme une baguette de pain.

Par Scorpion 58

Merci pour vos réponses cela nous reconforte bonne fin de soirée cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

Il faut que votre s?ur comprenne que le transfert de propriété immobilière se fait par acte notarié, ici par un acte de vente valant partage et faisant cesser l'indivision, acte appelé par les notaires "vente à titre de licitation".

Elle se croit seule propriétaire, mais cette propriété n'est pas opposable aux tiers.

Cet acte aura un coût, et des droits de partage, et il peut y avoir une taxe sur la plus-value.

Dans l'acte de partage, les soultes qu'elle doit vous payer seront déclarées payées "hors la vue du notaire", puisqu'elles ne sont pas passées par sa comptabilité. On comprend que vous ne contestez pas que ces sommes déjà reçues représentent le prix de vente de vos parts, ou une fraction de ce prix.

Après, est-ce que la valorisation du bien est correcte ?