



Cession d'un bien immobilier Parent / Enfant

Par **flodu31**, le 11/11/2015 à 14:00

Bonjour

Ma question va certainement vous paraître tordue, mais au vu des frais de notaire dans le cadre d'une vente immobilière classique (Même si une grande partie va dans les poches de l'état) si je peux les réduire, je prends!

[s]Le contexte:[/s]

Nous habitons avec ma compagne une maison appartenant à mes parents pour laquelle nous versons un loyer.

Maison achetée via un crédit immobilier.

Nous désirons maintenant racheter cette maison.

Crédit oblige,, mes parents ne pourrions pas me faire une simple donation.

Ainsi, nous achèterons ladite maison pour +-220k€ (200k€ de CRD sur le crédit + 20k€ de liquidité pour mes parents)

[s]Ma question:[/s]

Peut on "panacher" une donation et un achat pécuniaire?

Acheter le bien pour 220k€ (dans la poche de mes parents) dont 100k€ via une donation permettant d'éviter une partie des frais de notaire (Base de calcul qui ne sera plus que de 120k€?)

Vous remerciant par avance,

Florian

Par **youris**, le 11/11/2015 à 15:21

bonjour,

si vos parents ont un crédit sur cette maison qui est la garantie du prêt, il est probable que l'organisme de crédit doit être informé de la vente ou de la donation du bien objet du crédit car le prêteur perd alors sa garantie.

relisez le contrat de prêt pour savoir si votre projet est permis par ce contrat.

vous pouvez aussi poser la question à l'organisme de crédit.

salutations

Par **flodu31**, le 11/11/2015 à 15:25

Bonjour,

En effet, les fonds touchés par mes parents seront bien affectés au remboursement du prêt initial.

Mon souhait serait d'éviter les frais de notaire (+- 17k€) sur transaction immobilière.
De ne m'acquitter de des frais de donation par exemple

Par **Jibi7**, le 11/11/2015 à 15:34

Hello flodu

avant d'évaluer les frais de donation etc..calculez ce qu'ils seront en fonction de l'age de vos parents

et les consequences si vous n'êtes pas mariée en communauté avec votre compagne

donation a un enfant etc..Et si vous meme avez des enfatns..

voyez aussi pour eux si une partie de leur crédit ne peut etre couverte par le pret viager hypothecaire (credit foncier) s'ils ont l'age requis..

Pour vous il y a aussi les PTZ qui vont changer au cas ou..

la bonne solution n'est pas dans un seul panier!

Par **flodu31**, le 11/11/2015 à 15:53

Frais de donation en fonction de l'age?

Si je ne me trombe pas, aucun en influence sur une donation "classique"?

Nous comptons nous pacser. D'ailleurs si donation possible, un avenant au pacs sera effectué pour faire stipuler que le bien est commun

Quel serait l'interet d'un pret viager? Car nous revenons à la problématique des frais de notaire

Pour le PTZ, impossible, logement ancien, et travaux qui seront bien inférieur à 25% de la valeur du bien

Par **youris**, le 11/11/2015 à 17:07

dès l'instant ou vous vous voulez modifier totalement ou partiellement la propriété d'un bien immobilier, le recours à un notaire est nécessaire car seul un acte authentique peut permettre la mutation immobilière sur le fichier immobilier du service de la publicité foncière.

il faut donc consulter un notaire pour connaître les solutions possibles.

Par **flodu31**, le 11/11/2015 à 22:25

Justement, en venant ici, peut être que quelqu'un connaîtrait la solution à ma problématique.
Dans le cas contraire j'irais faire un tour chez un notaire

Par **Jibi7**, le 11/11/2015 à 22:31

Commencez par jeter un oeil la dessus..

<http://www.net-iris.fr/indices-taux/impots/68-droits-donations-dons>

le pret viager hypothecaire c'etait pour vos parents , pas vous si le but est de les debarasser
aussi d'un credit trop lourd..il faut avoir + de 65 ans..mais bien faire ses calculs..

Par **flodu31**, le 11/11/2015 à 22:36

OK, mea culpa, les droit pourront donc subir un abattement de 50% vu que mes parents ont
moins de 70ans.

Mais toujours le même "problème" vis à vis de la donation.

Après recherche, j'ai vu qu'une donation peut être effectuée avec les dettes afférentes au bien
donné.

Dans mon cas, maison qui pourrait donc être cédé avec l'emprunt ?