



Séparation et bien en indivision avec prêt en cours

Par **Celine11373**, le **22/08/2012 à 15:52**

Bonjour,

Je suis séparé depuis un an. Mon ami habite seul dans la maison et paie le prêt en cours. Il souhaiterait garder la maison mais la banque ne veut pas que je me désolidarise du prêt car il n'a pas actuellement la capacité financière pour récupérer le prêt seul. Nous sommes encore pacsés et je souhaite lui donner mes parts de la maison 40 %. Comment cela va-t-il se passer au niveau des taxes ?

J'aimerais me dépacser rapidement mais j'ai bien peur que les taxes soient beaucoup plus élevées pour une donation entre deux inconnus ...! et si c'est le cas il ne pourra jamais reprendre la maison..

Merci de vos renseignements.

Par **Afterall**, le **22/08/2012 à 18:57**

Bonjour,

Le régime fiscal d'un couple pacsé est évidemment plus intéressant que celui de concubins. Dans l'optique d'une séparation, la donation est toutefois à proscrire.

L'article 790 F du CGI indique en effet que " *Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit entre vifs, il est effectué un abattement de 80 724 € sur la part du partenaire lié au donateur par un pacte civil de solidarité*", mais l'alinéa 2 précise que " *Le bénéfice de cet abattement est remis en cause lorsque le pacte prend fin au cours de l'année civile de sa conclusion ou de l'année suivante pour un motif autre que le mariage entre les partenaires ou le décès de l'un d'entre eux.*"

Une donation suivie d'une séparation, ou plus précisément d'une rupture du PACS dans l'année, remettrait en cause le bénéfice de l'exonération à hauteur actuellement de 80 724 euros.

Il semble que le barème progressif de l'impôt ne serait quant à lui pas remis en cause...

Par **Celine11373**, le **22/08/2012 à 22:10**

Je vous remercie de votre réponse mais nous sommes pacsés depuis 2010 il n'y aura donc pas de remise en cause de l'abattement.

Concernant la part donnée comment est elle évaluée ? Je suis propriétaire à 40 % de la maison. Faut il prendre la valeur du bien * le capital restant du x 40 % ?

Je vous remercie.

Par **Aferall**, le **22/08/2012** à **22:22**

[citation]Je vous remercie de votre réponse mais nous sommes pacsés depuis 2010 il n'y aura donc pas de remise en cause de l'abattement.[/citation]

Effectivement.

[citation]Concernant la part donnée comment est elle évaluée ? Je suis propriétaire à 40 % de la maison. Faut il prendre la valeur du bien * le capital restant du x 40 % ? [/citation]

Plutôt : (la valeur du bien - le capital restant dû) x 40 %