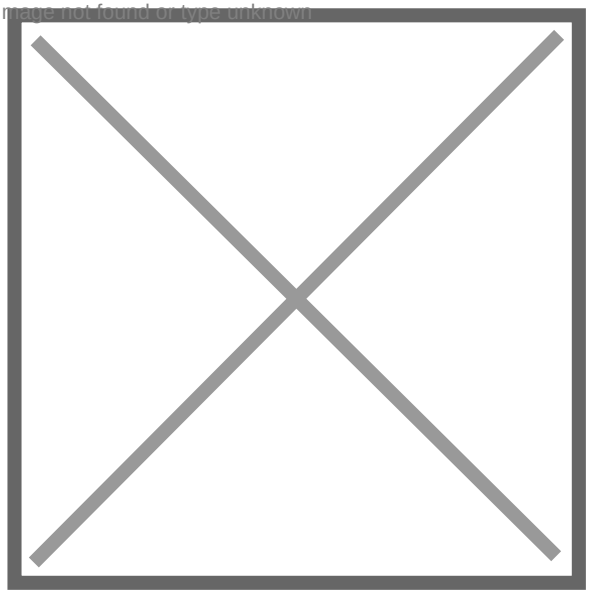
Image not found or type unknown



Emprunteur crédit immobilier non acquereur : donateur ?

Par **arfaniel**, le **24/05/2011** à **16:21**

Bonjour,

Afin de liquider le divorce de mon ami nous avons réalisé tout les deux 3 crédits (rachat du pret initial de l'immobilier (tout les 2 emprunteurs 86500€), un credit soulte (lui emprunteur et moi cautionnaire 23000€) et un crédit pour racheter le PTZ (moi pret personnel 17000€). Soit un total de pret immobilier de 126500€.
Le jour J, M. passe devant le notaire, le paiement de la soulte s'effectue et M. devient seul acquereur du bien, m'oubliant totalement.
Mes questions sont : remboursant le credit mais n'ayant aucun droit sur cette maison puisque non acquéreur, est-ce que celui-ci est considéré comme étant une donation immobilière à un tiers, j'ai des enfants d'un premier lit ? Quel serait le montant qu'il devra payer si déclaration aux impots ? Quels sont mes risques ?
Cette maison étant ma résidence principale quels sont les moyens pour sortir de cette situation ?

En vous remerciant par avance.

Cordialement,

Par **amajuris**, le **24/05/2011** à **17:36**

bjr,

vous voulez dire que vous avez emprunté à titre personnel et que vous êtes porté caution pour des prêts qui ont permis à votre ami de devenir seul propriétaire d'un bien.
si bien cela, vous avez agi avec une légèreté blâmable comme dise parfois les juristes, moi je dirais que vous avez fait preuve d'une naîveté confondante.
bien entendu sur l'origine du financement l'acte de vente est muet quant à votre participation.
cdt

Par **mimi493**, le **24/05/2011** à **18:50**

Vous n'avez aucun droit sur la maison et la jurisprudence considère que le fait d'en avoir payé une partie est compensé par le fait d'y loger gratuitement, excluant l'enrichissement sans cause.
Naiveté confondante, est un doux euphémisme.

Par **arfaniel**, le **25/05/2011** à **09:03**

Bonjour,

Je sais bien que je n'ai aucun droit sur cette maison vu l'acte notarié qui effectivement ne mentionne nul part la provenance des fonds.
Par contre j'ai appelé le centre des impôts qui m'informe que du fait de financer un bien qui ne m'appartient pas équivaux à une donation à un tiers puisque ni marié ni pacsé et que par conséquence M. serait redevable au fisc de 60% sur la valeur de la maison + 19.6 de TVA + frais de notaire sans compter que si cette dites donation pouvant être considérée comme déguisée serait taxée par des pénalités supplémentaires....

Par **francis050350**, le **01/06/2011** à **14:33**

Bonjour arfaniel,

Je suis vraiment désolé pour vous , mais au centre des impôts ils vous ont dit des bêtises (ils en sont hélas coutumiers ;et je ne parle pas de moi quand j'étais aux impôts ; moi j'étais un Cador).
Bref et trêve de plaisanterie vous êtes victime et ce n'est pas le moment de vous enfoncer , en l'absence d'acte de donation entre tiers étrangers (non liés par un lien familial) il n'y a pas de donation taxable .
Sauf reconnaissance mutuelle ; hors acte ; de la part du bénéficiare ET de la partie versante , votre légèreté pourrait donner lieu à sanction du bénéficiaire , mais de vous aussi solidaire au droits .
Vous n'êtes manifestement pas dans cette situation et si vous êtes effectivement naïve il ne semble pas hélas que ce soit le cas de votre ami , qui , s'il est intelligent et refuse de l'admettre peut refuser cette taxation qui n'a aucune chance de perdurer s'il fait du contentieux ; à supposer même qu'un inspecteur des impôts inapte , tente le coup.
Vous n'avez guère de solution car s'il ne rembourse pas ses crédits c'est à vous la caution de

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

le faire et de vous retourner ensuite vers lui qui est en fait le débiteur principal de la dette et seulement pour l'emprunt de 23000 € pas le reste.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés