



Vente de maison moins de 5 ans suite separation.

Par **gasquet guy**, le **20/08/2009** à **14:00**

Bonjour,
nous avons construit une habitation d'une valeur de 240 000 euros sur un terrain qui appartient à mon ami suite à une donation de ses grands parents :valeur du terrain nu 140 000 euros (nous sommes pacsés depuis 3 ans).nous avons emprunté 120 000 euros sur 15 ans que nous remboursons à hauteur de 800 euros par mois.Nous avons une petite fille de 4 mois et nous sommes en train de nous séparer . mon père nous a aidé avec des achats (béton,moellon,terrassment,ciment....)qui s'élève à 50 000 euros sans compter ttes ses vacances à travailler dedans car il est maçon .Ne pouvant pas garder cette maison nous devons la vendre , quelle en seront les modalités , plus value , TVA
En attendant de vous lire MERCI.
CDT

Par **fif64**, le **03/09/2009** à **17:31**

Bonjour
D'après les éléments que vous m'indiquez, vous n'étiez pas mariés, juste concubin. Vous n'êtes donc pas propriétaire de la maison.
Pour les frais engagés, vous pouvez demander, si votre exconcubin est d'accord, un remboursement au prorata des frais engagés (vous pouvez demander au notaire, toujours si votre exconcubin est d'accord, de faire procéder à l'évaluation d'une récompense sur la base de l'article 1469 du code civil utilisé dans ce genre de cas entre des époux).
Votre exconcubin n'est tenu à rien, et s'il refuse de vous rembourser le moindre centime, vous

n'aurez d'autre choix que d'aller au tribunal pour enrichissement sans cause.

En ce qui concerne la vente elle même. Si l'habitabilité de la maison date de moins de 5 ans (réunion des conditions d'habitabilité peut être prouvé par tout moyen : facture d'eau, edf, déclaration d'achèvement des travaux en mairie), la vente aura lieu en TVA. C'est à dire que vous serez redevable de la TVA sur la vente (déduction faite de la TVA déjà payée lors de la donation du terrain) et que les frais pour votre acquéreur seront réduits (taxe de publicité foncière de 0,715 % du prix hors taxe de vente au lieu des droits d'enregistrement de 5,09 % du prix total de vente)

La maison ayant constitué la résidence principale du vendeur, aucune plus value n'est exigible.