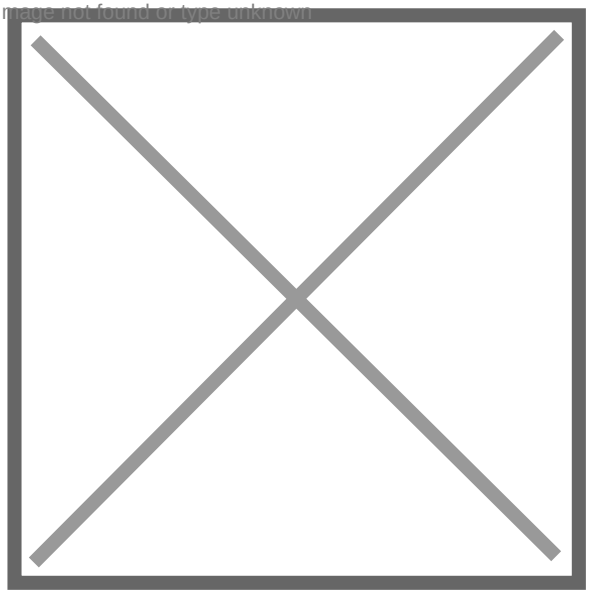
Image not found or type unknown



Si je ne suis pas propriétaire , pourquoi suis-je sur la feuille

Par **val**, le **23/10/2011** à **17:35**

Bonjour,
J'ai construit et financé une maison avec mon ex (union libre) sur un terrain lui appartenant (donation)..Aujourd'hui nous sommes séparés et il aimerait me rembourser la moitié de la valeur de la maison , déduction faite de la valeur du terrain (entente verbale entre nous depuis le début).
On me dit que je n'ai droit à rien , que je ne suis pas propriétaire , alors que mon nom figure sur la feuille des impots fonciers ??

Par **mimi493**, le **23/10/2011** à **17:39**

Vous ne confondez pas avec la TH ?

Par **val**, le **23/10/2011** à **17:59**

non , il s'agit bien des fonciers . J'ai déménagé du fait de notre séparation dans un logement ou je paie mes impots locaux.
cdt

Par **mimi493**, le **23/10/2011** à **20:56**

il faudrait voir avec les impots pourquoi vous êtes sur l'avis de TF

Par **val**, le **23/10/2011** à **20:59**

ok , merci beaucoup , bonne soirée

Par **francis050350**, le **05/11/2011** à **16:20**

Bonjour ,
Non effectivement vous n'êtes pas propriétaire car la propriété du sol l'emporte sur celle du dessus . Ne vous embêtez pas avec la TH ou la TF ça n'a rien à voir avec le droit de propriété .
Par contre vous avez de la chance , votre ex semble sympa car il veut vous acheter la 1/2 du cout de la construction (il pourrait s'il était pourri ne rien vous donner).
Je vous conseille vivement d'accepeter son offre sans passer par notaire , mais en faisant un "papier entre vous 2 et 2 témoins " d'en garder copie chacun et surtout de ne pas en parler au fisc car il pourrait soutenir que c'est un acte de donation entre étranger taxable à 60 %
Suivez mon conseil : silence te faites .

Par **francis050350**, le **05/11/2011** à **16:21**

Re :
Au fait c'est lui qui reste dans la maison ou vous ?

Par **val**, le **05/11/2011** à **16:25**

Merci pour votre réponse , c'est lui qui vit dans la maison , moi je suis partie en appartement. Vous me dites de ne pas en parler au fisc , mais la somme que je vais toucher , je ne dois pas la déclarer au fisc ?

Par **francis050350**, le **05/11/2011** à **16:28**

Bonsoir ,
Alors dépéchez vous sautez sur la proposition maintenant . On ne sait jamais si sa nouvelle compagne met son grain de sel . FAITES VITE !!!!

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **val**, le **05/11/2011** à **16:31**

Merci , vous me dites de ne pas m'occuper si mon nom figure ou pas sur la feuille des fonciers , mais si un jour il venait à ne pas payer ses fonciers , on pourrait se retourner contre moi non ?

Par **mimi493**, le **05/11/2011** à **16:46**

Et ce jour là, vous irez les voir en leur expliquant leur erreur, que vous n'avez jamais été propriétaire.
Ecoutez les conseils de Francis.

Par **francis050350**, le **05/11/2011** à **16:46**

Bonjour ,

Jamais, vous n'êtes pas propriétaire au sens du droit civil .article 552 et suivants Car le sol emporte la propriété du dessus , sauf cas exceptionnels , location avérée etc....(allez sur "legifrance")
Il faudrait si vous voulez être rassurée ; écrire au centre des impots fonciers pour leur signaler exactement ce que je viens de dire appuyé si vous le voulez d'un document de formalité unique de la conservation des hypothèque pour la parcelle cadastrale bien identifiée qui indiquera l'origine de propriété (donation à son nom) Ce document est très aisé à demander aux hypo .
De plus précisez bien que vous ne résidez plus là .
Il n'y a aucun motif pour que cel soir refusé (j'ai travaillé 35 ans aux impots dont 10 ans en fiscalité immobilière , je sais pertinemment ce que je dis)

Par **val**, le **05/11/2011** à **16:50**

ok , merci , mais vous ne m'avez pas répondu pour la somme que je vais toucher , il faudra bien que je la déclare non ?

Par **francis050350**, le **05/11/2011** à **16:56**

Bonsoir ,
Je crois que vous m'avez justement fort mal compris .
Votre ancien ex est un type correct en fait , il pouvait ne rien vous donner . Pour vous garantir l'un et l'autre faites un "papier avec 2 témoins" et gardez le précieusement ET SURTOUT NE DECLAREZ RIEN !! si vous dites qq chose au fisc vous risquez 60 %

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si vous ne le lui dites pas il ne le saura pas .

Par **val**, le **05/11/2011** à **17:01**

ok , merci beaucoup. oui je sais il est honnête , mais c'est aussi le père de mes enfants , donc par respect je pense et suite à nos accords verbaux , il est juste.
Merci encore et bonne soirée.

Par **val**, le **05/11/2011** à **20:04**

re , ne peut-on pas parler plutôt de régularisation ou remboursement au lieu de donation? les frais ne sont peut être pas de 60 % ! cela parait énorme !!

Par **francis050350**, le **05/11/2011** à **20:40**

Bonsoir , Hélas dans un tel cas , je connais mes anciens collègues , dès lors qu'il n'y a pas obligation (pas de lien réel prouvant la dépense du bénéficiare par ex en présentatnt des factures de travaux ou d'entreprises directement payés par elle) , la conclusion sera ....."il s'agit d'une libéralité qui dès lors qu'elle est reconnue vaut donation entre étrangers taxable à 60 %" c'est la loi . Il faut donc impérativement qu'aucun écrit public ne précise ce reversement sinon c'est une donation constatée par un acte .
Je suis un ancien inspecteur FI et je connais parfaitement la question . J'ai les textes et les transmettrais au besoin , mais croyez moi : il est préférable de faire silence et de faire une "contre-lettre" ;

Par **mimi493**, le **05/11/2011** à **20:48**

[citation]re , ne peut-on pas parler plutôt de régularisation ou remboursement au lieu de donation? les frais ne sont peut être pas de 60 % ! cela parait énorme !! [/citation] et oui, mais c'est ça quand on fait sa vie avec une personne sans l'épouser, qu'on veut les avantages de la liberté hors mariage, on n'a pas non plus la protection du mariage : légalement vous êtes et avez toujours été deux étrangers l'un pour l'autre. Donc vous n'avez droit à rien sur la maison et s'il vous donne de l'argent, c'est une donation entre personne sans aucun lien de famille, donc taxée à 60%

Par **val**, le **05/11/2011** à **21:23**

vous me juger mal , je voulais acheter le terrain avec mon ex et me marier , mais la donatrice du terrain ne voulait pas.Ce n'est pas un étranger pour moi , c'est le père de mes enfants ,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

nous avons un livret de famille et nous avons ensemble fait les plans de la maison , et signé le crédit à la banque.Je vais donc arrêter la discussion là.Je ne suis pas une profiteuse , bien au contraire

Par **mimi493**, le **05/11/2011** à **21:43**

Je ne parlais pas de mal juger ni de penser que vous êtes une profiteuse, je parlais de la loi.
La loi dit que vous êtes deux étrangers sans aucun lien (non avoir des enfants communs n'est pas un lien légal)
La loi protège en cas de mariage, mais le concubinage non.

On a coutume de dire : les concubins ignorent la loi, la loi les ignore.
C'est imprudent de faire sa vie avec quelqu'un, encore plus quand il y a des enfants, sans se marier (la donatrice ne pouvait pas vous empêcher de vous marier, c'est impossible)

Par **val**, le **05/11/2011** à **22:43**

elle ne voulait pas nous vendre le terrain , elle voulait le donner à son fils , qu'il reste dans sa famille.Le mariage , c'est lui qui ne voulait pas , finalement c'est moi qui me suis bien fait avoir.

Par **francis050350**, le **05/11/2011** à **23:01**

Bonsoir ,
Je pense qu'il faut calmer le jeu .
Les choses sont parfaite en fait .
Votre ex est correct , il veut vous rembourser . C'est très bien et je dirais même plus très moral .
Dans ma profession j'ai malheureusement vu 99,99 % de cas différents.
La loi fiscale est par contre ignorante et mauvaise et ne vous loupera pas si vous déclarez qq chose . Il faut garder cela pour vous comme je vous l'ai dit .
Les gens mariés n'arrivent souvent pas à une telle entente dans la rupture , donc foutez vous de la loi et faites sans . Si la loi vous ignore , ignorez la !!!

et je vous invite à éviter d'ébruiter votre entente eceptionnelle dans le cas d'une rupture .

Par **mimi493**, le **06/11/2011** à **07:44**

[citation]c'est lui qui ne voulait pas , finalement c'est moi qui me suis bien fait avoir. [/citation]
légalement oui, mais comme il est correct (croyez-moi, c'est rare), sautez sur l'occasion

[citation]La loi fiscale est par contre ignorante et mauvaise et ne vous loupera pas si vous déclarez qq chose . Il faut garder cela pour vous comme je vous l'ai dit .[/citation] même s'il y

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

a reconnaissance de dette ?

Par **francis050350**, le **06/11/2011** à **08:31**

Bonjour Mimi ,
La on ne parle pas reconnaissance de dettes , on parle du paiement de la 1/2 de la construction . Il est impératif que cela reste entre les personnes concernées et que les témoins soient là juste pour donner valeur authentique à l'accord sans être au courant des implications fiscales éventuelles . Ce serait tout de même bête de signaler cela au fisc alors qu'il n'a aucune moyen de le connaitre et qu'il qualifie cela en donation révélée par un acte .
En l'absence de documents entre étrangers , il n'y a pas donation , c'est des libéralités . par contre s'il y a un acte SSP , c'est une donation révélée et op ....60 %
SDonc chutt...

Par **mimi493**, le **06/11/2011** à **08:49**

[citation]La on ne parle pas reconnaissance de dettes , on parle du paiement de la 1/2 de la construction .[/citation] mais justement, il pourrait y en avoir une, histoire de la protéger au cas où le fisc finirait par mettre le nez dedans
Est-ce qu'une reconnaissance de dettes la protégerait, au cas où ?

Ne pas oublier non plus, que la banque a une obligation de signalement à TRACFIN quand elle voit arriver sur un compte une grosse somme sans justification.

Par **francis050350**, le **06/11/2011** à **09:16**

Bonjour ,

Je ne vois pas l'intérêt d'une reconnaissance de dettes pour 2 raisons
la 1ère est que pour être opposable il faut qu'elle soit enregistrée au service qui en est chargé , et c'est justement le SIE (service des impots des entreprise) .
La 2ème : Quel intérêt car on est dans le cas ou la somme est payée et qu'on doit éventuellment dire de quoiil s'agit .

Pour tracfin , il ne faut pas être craintif , ils cherchent l'argent sale à des fins pénales (drogue , etc..) et pour des sommes très importantes .
En 35 ans de carrière je n'ai jamais eu de communication de tracfin (10 ans depuis que cela existe) et comme par hasard ce n'est que dans le cadre de vérifications comptables ou personnelle que j'ai parfois trouvé des sommes énormes non justifiées de quelque manière que ce soit .
La au cas particulier il y a une explication et si par malheur la personne faisait l'objet d'un ESFP (chose absolument impossible) l'analyse des comptes bancaires serait suivie de l'explication et du motif . Il serait toujours temps d'aviser à ce moment là et pour peu que ce soit dans plus de 3 ans ...prescription .

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **val**, le **06/11/2011** à **09:19**

Je suis dans le "caca" je crois , j'ai une connaissance qui bosse aux impôts et je lui ai raconté mon histoire ! je voulais bien faire ???
Et si je passe devant notaire quand même ? je n'aurais pas le droit non plus de vendre ma part ? je paierais les frais de notaire , mais c'est toujours mieux que les 60 %

Par **francis050350**, le **06/11/2011** à **09:28**

Bonjour ;
GARE , surtout pas de notaire ce serait un acte et danger pour la qualification de l'acte en donation révélée .
Faites comme vous voulez , mais je vous ai donné les meilleurs conseils possibles .
Si vous faites autrement c'est à vos risques et périls . Je vous rappelle que je suis un ancien inspecteur des impots de fiscalité immobilière et voyant arriver un tel acte , je me serai posé la question . Parlez en au notaire que vous indiquez , il ne peut que confirmer le danger .
Par contre c'est vrai que si vous avez emprunté , il faut voir à faire cesser vos engagements avec la banque .

Par **val**, le **06/11/2011** à **09:33**

merci beaucoup pour vos conseils.
Je pense que je vais abandonner , cela me ronge ! merci encore pour tout.

Par **mimi493**, le **06/11/2011** à **09:35**

[citation]la 1ère est que pour être opposable il faut qu'elle soit enregistrée au service qui en est chargé , et c'est justement le SIE (service des impots des entreprise) .
La 2ème : Quel intérêt car on est dans le cas ou la somme est payée et qu'on doit éventuellment dire de quoiil s'agit . [/citation] juridiquement, une reconnaissance de dettes existe et est valable même sans enregistrement
L'intérêt serait que l'argent que va verser monsieur serait un remboursement de l'argent que madame lui a pretée.

Parce que ce que tu es en train de dire, c'est que quand une personne gagne un remboursment par jugement au titre de l'enrichissement sans cause, elle devrait payer 60% de droits de donation. ça me parait quand même étrange
Le code civil prévoit explicitement la notion de remboursement sans que ce ne soit une donation

On est ici dans le cadre de l'indemnisation : une personne contribue à l'enrichissement d'une personne et en est indemnisée

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **francis050350**, le **06/11/2011** à **09:48**

Bonjour Mimi ,
La on est dans un domaine spécifiquement fiscal .
Pour qu'il y ait remboursement , encore faudra-t-il établir que l'on a payé pour un tiers à sa place en apportant factures acquittées , remboursements d'emprunts prélevés sur un compte propre etc...
Au plan civil il suffit que les aprties soient d'accord , mais ce n'est hélas pas opposable au fisc qui en l'absence de justifications des dépenses payées pour un autre , peut qualifier les sommes perçues comme d'origine indéterminées taxables à l'impots sur le revenu (procédure d'ESFP lourde) ou en présence d'un acte authentique , requalifier ce dernier en donation révélée .
Je sui malheureusement forme , mais il y a un bémol . Il se peut fort bien que notre interlocutrice ait la chance de ne pas tomber devant un inspecteur compétent en la matière .Je vous assure que c'est fort possible car j'ai tout de même contacté ces gens la de nombreuse années et ce sont souvent des imbéciles .
S'agissant du contrat de prêt son caractère authentique ne peut être démontré que s'il est enregistré et c'est une obligation passible en théorie d'une sanction.
Cela étant , quels que soient les "papiers" contrat de prêt ou "papier" de reconnaissance de la nauture du versement et de sa réalité, cela a surtout un intérêt dans les rapports des personnes entre elles et le juge n'en a rien à faire du fisc . Ce qui l'interesse , c'est en cas de contestation la production d'élements incntestable , comme un document appuyé de la signature de 2 témoins , peut importe l'enregistrement .

Par **val**, le **12/11/2011** à **22:10**

au pire , pourrait-il acheter un bien immobilier et le mettre à mon nom pour éviter tous ces frais et faire les choses légalement ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés