



Vente d'une maison toujours au nom de mon père

Par **situit**, le **02/08/2019** à **15:37**

bonjour,

Voici mon problème. Mon père m'a laissé la jouissance quasi gratuite de sa maison lorsque je me suis mis en couple.

Aujourd'hui, il souhaiterait la vendre car il a besoin d'avoir un capital pour payer une maison de retraite

De mon côté, je n'ai pas assez d'économies pour acheter de quoi me loger et ne souhaite pas m'endetter avec un emprunt.

Mon père a contacté un agent immobilier qui a un acheteur intéressé au prix souhaité .

Comme la maison est toujours au nom de mon père.

- Est-ce bien lui seul (et non pas nous deux) qui devra signer chez le notaire avec l'acheteur ?
- Si mon père souhaite que je reçoive, malgré tout, la moitié du prix de la vente. Est-ce qu'il peut demander au notaire de virer la moitié de l'argent sur son compte et l'autre moitié sur mon propre compte ?

Le notaire risque t-il de refuser pour cause de fraude fiscale ?

Par **MarieSete9**, le **02/08/2019** à **17:13**

Bonjour

Si votre père est seul propriétaire, et qu'il vous a laissé jusqu'à ce jour là jouissance du bien sans acte notarié, lui seul peut signer l'acte de vente.

Sur le produit de la vente, il peut vous reverser une somme d'argent : via notaire ou directement.

A. Il y a une incidence sur l'héritage s'il y a d'autres héritiers.

B. Le fisc vous impose de déclarer l'origine des fonds au delà d'un certain seuil.

C. Il peut y avoir une incidence sur vos déclarations de revenus/patrimoine et sur certains droits sociaux le cas échéant.

Par **nihilscio**, le **02/08/2019** à **17:51**

Bonjour,

[quote]

De mon côté, je n'ai pas assez d'économies pour acheter de quoi me loger et ne souhaite pas m'endetter avec un emprunt.[/quote]

La majorité des gens n'ont pas la chance de se loger gratuitement. Soit ils paient un loyer au prix du marché, soit ils empruntent pour acheter leur logement.

[quote]

Comme la maison est toujours au nom de mon père.[/quote]

Il n'y a aucune raison pour qu'elle ne le soit plus.

[quote]

Est-ce bien lui seul (et non pas nous deux) qui devra signer chez le notaire avec l'acheteur ?[/quote]

Oui, évidemment.

[quote]

Si mon père souhaite que je reçoive, malgré tout, la moitié du prix de la vente. Est-ce qu'il peut demander au notaire de virer la moitié de l'argent sur son compte et l'autre moitié sur mon propre compte ?[/quote]

Il peut en toute légalité vous faire une donation. Si elle défavorise trop les éventuels autres héritiers, elle devra être réintégrée dans la succession.

Par **situit**, le **02/08/2019** à **18:00**

bjr,

j'ai manqué de précisions mais je n'ai pas d'autres frères ni soeurs donc la question de léser des héritiers ne se pose pas.

Je voulais simplement savoir si le notaire, à la demande de mon père, pourrait, sans enfreindre la loi, au moment de la vente, verser la moitié du prix sur mon compte comme si

nous étions tous les deux propriétaires-vendeurs du bien que j'occupe.

Car la vente d'une maison (résidence principale) ne donne pas lieu pour le vendeur à taxation. Tandis qu'une donation est taxable.

Par **nihilscio**, le **02/08/2019 à 18:08**

[quote]

Je voulais simplement savoir si le notaire, à la demande de mon père, pourrait, sans enfreindre la loi, au moment de la vente, verser la moitié du prix sur mon compte comme si nous étions tous les deux propriétaires-vendeurs du bien que j'occupe.[/quote]

Il ne peut pas.

Par **Lag0**, le **02/08/2019 à 18:11**

Bonjour,

Vous n'êtes pas propriétaire de cette maison qui n'appartient qu'à votre père (d'après ce que vous dites).

Pour que vous touchiez une partie du prix de la vente, il faut que votre père vous fasse une donation. C'est tout à fait possible. Cette donation sera déclarée et vous bénéficierez d'un abattement qui vous permettra de ne pas payer de droits de donation si celle-ci reste sous un certain niveau (100000€ + 31865 € si votre père a moins de 80 ans).

Concernant l'impôt sur la plus value, votre père y sera assujéti pour cette vente puisque la maison n'est pas sa résidence principale mais la votre...

Par **situit**, le **02/08/2019 à 18:16**

[quote]

Concernant l'impôt sur la plus value, votre père y sera assujéti pour cette vente

[/quote]

je croyais qu'au delà de 30 années depuis l'acte d'acquisition, il n'y a plus aucune taxation sur la plus value d'un bien immobilier ?

Par **MarieSete9**, le **02/08/2019 à 18:46**

Bonjour.

Où avez vous écrit que votre père est propriétaire du bien depuis 30 ans ?

Par **situit**, le **02/08/2019** à **19:22**

oui il en est propriétaire depuis bien plus de 30 ans.

Par **MarieSete9**, le **02/08/2019** à **19:25**

Eh bien comme vous l'a écrit LAGO, la vente est assujettie, ... mais le montant est dégrévé.. sans vos informations on ne saurait être devin.