



Rachat de part logement suite divorce

Par **primevere56**, le **09/04/2013 à 15:11**

Bonjour,
Suite au divorce de ma fille Unique et pour éviter de vendre la maison je suis en mesure de lui donner les 150 000€ (don manuel) dont elle a besoin pour racheter la part de mon gendre, tout le monde est d'accord.
Sachant que ce don sera taxé dès le premier euro (28 194.35€) je lui ai déjà fait un don manuel de 150 000€ il y a 5 ans.
Je cherche qu'elle serait la meilleure solution pour réduire ces frais.
Ma fille a 2 enfants majeurs, je pensais par exemple en leur faisant un don familial de 31 865€ à chacun (exonéré) n'y a t-il pas un moyen que cette somme soit réemployée pour racheter une part à leur nom sur la part du père et ainsi diminué les frais.
Peut être aussi y a t-il une autre solution, je vous remercie de bien vouloir m'aider de par vos conseils.

Par **trichat**, le **09/04/2013 à 15:59**

Bonjour,
Avez-vous déjà effectué un don familial à votre fille?
Car ce don spécifique bénéficie d'une exonération de droits de mutation complémentaire à l'abattement général entre descendants fixé actuellement à 100 000 €.
Ainsi, avec vos dons à vos deux petits-enfants, vous pourriez donner 95 595 € hors droits.
Et vous pourriez envisager, d'un commun accord avec vos petits-enfants, de vous porter acquéreur de la part de votre gendre pour la différence, soit 54 405 €. Le délai pour une future donation de votre part dans cette indivision n'est que de 10 ans.
Ci-joint, lien vers site officiel "impôts.gouv":
<http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/popup?espld=1&typePage=cpr02&docOid=documentstandar>
Cordialement.

Par **primevere56**, le **09/04/2013 à 16:29**

Merci infiniment de votre rapide réponse.
Je n'ai pas encore fait de don familial à ma fille.
Jusque là je comprends 3 dons familial exonéré (54 405€).
Pour la suite ce n'est pas trop clair, pardonnez moi. Que faut-il faire au niveau du notaire pour que tout ceci soit bien en règle?
Qui devient propriétaire? ma fille garde la maison, c'est le but, les petits enfants seront d'accords, bref pouvait vous s'il vous plait me donner la marche à suivre. Cordialement.

Par **trichat**, le **09/04/2013 à 17:12**

Vous effectuez les trois dons familiaux, soit 95 595 €.
Il faut donc financer le solde pour le rachat de la part de votre gendre, soit 150 000 € - 95 505 € = 54 405 €.
Plutôt que de donner cette somme d'argent à votre fille, vous l'utilisez pour racheter une fraction de la part de votre gendre: et votre fille gardera la maison qui deviendra un bien indivis entre votre fille, ses deux enfants et vous-même. Et dans une dizaine d'années, vous pourrez faire une donation de cette part indivise à votre fille et dans la limite de 100 000 € (si cet abattement n'est pas modifié d'ici là) elle sera à nouveau exonérée de droits de mutation à titre gratuit.
Sur le plan pratique, le notaire établira un acte d'achat avec 3 acheteurs (vous et vos deux petits-enfants).
Cordialement.

Par **primevere56**, le **09/04/2013 à 17:54**

Merci je comprends, excusez moi vous parler d'un acte avec 3 acheteurs mais il faut compter ma fille puisque je fais un don familial x par 3. Donc si je ne me trompe pas il s'agirait d'un acte avec 4 acheteurs. Cordialement.

Par **trichat**, le **09/04/2013 à 18:01**

Oui, vous avez raison. Je ne sais plus compter jusqu'à 4, alors que je fais des calculs qui dépassent les 100 000 €.
Cordialement.

Par **primevere56**, le **18/04/2013 à 10:27**

Bonjour, suite au dialogue concernant ma question sur les différentes solutions pour aider ma fille, le notaire trouve impossible la solution de faire un acte avec 4 ou 3 acheteurs.
Les petits enfants ne peuvent pas racheter la part de leur père en cas de divorce.
Donc je reviens à la case départ, je pensais à un prêt déclaré mais là encore le fisc peut considérer ce prêt comme donation déguisée. MERCI Cordialement.