



Récompense / estimation

Par **CG12**, le **08/04/2021** à **13:46**

Nous envisageons une donation partage en nue propriété à nos enfants. Mon mari a hérité d'un terrain constructible sur lequel, nous avons fait bâtir une maison. Nous sommes mariés sous le régime de la séparation de biens.

Cette maison a été estimée à 250 000 €. Nous souhaitons l'intégrer dans la donation partage. Hors, aujourd'hui, le terrain appartient à mon mari et nous ne pouvons pas bénéficier de la totalité des exonérations de 100 000 € /parent et par enfant.

Voici le calcul :

Mon mari a 60 ans

Donc 50 % de nue propriété

= 250 000 € / 2 = 125 000 €

Sur cette somme, nous enlevons l'abattement de 100 000 € de mon mari uniquement car c'est lui le propriétaire du terrain.

Il nous reste donc 25 000 € de taxable.

Ma question : par le système des "récompenses", y a-t-il un moyen pour attribuer une partie de la valeur de cette maison du fait que j'ai participé financièrement à la construction ? Ceci afin de pouvoir faire valoir mon abattement à l'un de mes enfants..

Par **youris**, le **08/04/2021** à **14:22**

bonjour,

en matière de propriété immobilière, ce qui compte c'est le titre et non le financement.

étant en séparations de biens et comme la maison a été construite sur un terrain lui appartenant, la maison et le terrain lui appartiennent.

même si vous pouvez prouver que vous avez participé au financement de la maison, cela ne modifie pas la propriété du bien.

la récompense est une indemnité due, lors de la dissolution de la communauté entre époux lorsque un époux s'est enrichi au détriment de la communauté ou l'inverse.

étant en séparations de biens, le principe de récompense ne peut pas s'appliquer, vous pouvez seulement revendiquer une éventuelle créance envers votre mari mais cela ne modifie pas la propriété du bien immobilier.

pour donner quelque chose, il faut en être propriétaire, ce qui n'est votre cas pour cette maison.

si cette maison est votre résidence principale, je déconseille la donation même uniquement de la nue propriété car vous ne pourrez prendre aucune décision relative à ce bien sans l'accord de vos enfants. Sans oublier, qu'il est peut être utile de garder la propriété d'un bien pour financer une maison de retraite sans avoir besoin de faire appel à l'obligation alimentaire de ses descendants et des gendres et belles-filles.

salutations

Par **CG12**, le **10/04/2021** à **10:27**

Je vous remercie pour cette réponse. Il ne s'agit pas de notre résidence principale mais merci d'avoir soulevé ce sujet. Si c'est le titre de propriété qui fait foi lors d'une donation, n'y a-t-il pas d'autres solutions afin que les biens propres de chacun puissent être aussi la propriété de l'autre ? Je pense à la donation entre époux ou bien existe-t-il d'autres solutions (changement de régime matrimonial ?) Bien sûr, il faut que cela reste intéressant.