



## Achat d'une maison en démembrement avec neveu et nièces

Par **Harold**, le **02/02/2022** à **10:21**

Bonjour,

Je vais acheter une maison de 320 000€. Étant célibataire sans enfants, j'aimerais acheter cette maison en démembrement avec mon neveu et mes 2 nièces, qui en auraient la nue propriété pour 50 % (j'ai 60 ans) afin qu'à mon décès ils en deviennent propriétaires. Tout cela sans supporter la fiscalité confiscatoire de 55%.

Je compte pour cela leur faire un don Sarkozy et un don manuel soit  $(31865+7967)*3=119496$  €, le reste (40 504 €) provenant de dons manuels de leurs grands-parents.

Ce montage est-il possible sans problème? Quelles démarches dois-je réaliser pour cela?

Sinon quelles autres solutions sont à ma disposition?

Je vous remercie infiniment.

Patrick

Par **Marck.ESP**, le **02/02/2022** à **12:21**

Bonjour

Je ne vois pas d'opposition à un tel projet.

Donations à l'aide du formulaire 2735.

Achat en indivision (avec convention) ou sous forme d'une sci...

Par **youris**, le **02/02/2022** à **13:28**

Bonjour,

vous devez savoir que vous ne serez qu'usufruitier du bien et que ce sont vos neveux et nièces qui seront les (nus)-propriétaires qui pourront éventuellement vendre la nue-propiété

sans votre accord mais avec des risques de paiement de plus values.

c'est important si ce bien sera votre résidence principale.

il ne faut pas se dépouiller pour des raisons fiscales.

salutations

Par **Harold**, le **02/02/2022** à **16:36**

Merci beaucoup Marck-ESP et Youris pour vos réponses!

Effectivement, le risque essentiel que je vois est celui que vous soulignez. On ne connaît pas l'avenir.

J'explore également la piste de la SCI, mais cela ne les enthousiasme guère, je continue à lire à ce sujet.

Je vous remercie sincèrement de nouveau,

Cordialement,

Par **Harold**, le **05/02/2022** à **09:35**

Bonjour,

Pour faire suite à ma question précédente, je voulais m'assurer d'une chose SVP.

J'ai un frère et une soeur. S'ils sont toujours en vie à décès, mon neveu et mes nièces récupéreront bien la pleine propriété de la maison? C'est ce que je crois avoir compris.

Mon intention n'est pas qu'une partie en revienne à mon frère et/ou ma soeur. Merci beaucoup pour vos éclairage,

Cordialement,

Par **youris**, le **05/02/2022** à **12:12**

bonjour,

vos frères et soeurs sont des héritiers non réservataires, ils hériteraient de vous si vous ne preniez aucune disposition particulière.

vous êtes donc libre de désigner qui vous voulez comme héritiers ou légataires.

salutations

Par **Harold**, le **05/02/2022** à **18:04**

Oh merci beaucoup Youris!

C'est une information qui m'avait échappée!

Cordialement,