



Avance sur héritage entre grands-parents, parents et enfants

Par **Remi12210**, le **24/10/2012** à **09:29**

Bonjour,

J'occupe aujourd'hui à titre gratuit une maison qui appartient à 50% à mon grand-père (dont il a l'usufruit) et 50% à ma mère.

D'après ce que j'ai compris, le fait d'avoir l'usufruit, la valeur de la maison est en fait répartie de la façon suivante : gd-père = 120% de la moitié, mère = 80% de la moitié.

Je souhaite aujourd'hui racheter la maison avec mon amie.

La valeur estimée de la propriété est de 220000€.

Mon amie et moi pouvons obtenir un crédit d'environ 200000€ et avons un apport de 50000€.

Nous souhaitons faire pour environ 100000€ de travaux.

J'ai un frère (qui est d'accord pour que je rachète sa part).

Mon gd-père et ma mère souhaiteraient nous offrir une avance sur héritage à mon frère et moi, en nous léguant chacun la moitié de la propriété.

Seulement mon grand-père ne peut nous léguer plus de 30000€ et ma mère 100000€ sans que cela n'entre dans la tranche sujette à un impôt de l'ordre de 20% de la somme.

Quelles-sont les différentes possibilités?

En vous remerciant d'avance,

Rémi

Par **youris**, le **24/10/2012** à **13:31**

bjr,

une avance sur héritage s'appelle une donation et le passage par un notaire est obligatoire sauf s'il s'agit d'un don manuel.

il faudra bien préciser si la donation est faite à vous ou également à votre amie ce qui complique la transmission et posera problème en cas de séparation.

cdt

"quand on aime, on ne compte pas; quand on n'aime plus, on commence à compter".

Par **Remi12210**, le **24/10/2012** à **13:53**

Merci pour votre réponse.

Oui, la donation sera effectuée devant un notaire.

Elle sera uniquement entre moi et mon gd père et ma mère (pas mon amie).

Ce que je cherche à savoir est : comment réaliser tout cela légalement en engendrant le moins de frais possibles (sachant qu'à plus de 80ans, mon gd père ne peut apparemment plus faire de donation...)?

Par **youris**, le **24/10/2012** à **14:37**

bjr,

l'âge n'interdit pas de faire une donation ou un testament.

mais il faut être sain d'esprit ce qui existe , et c'est heureux, même si on a plus de 80 ans.

cdt

Par **Afterall**, le **24/10/2012** à **14:46**

A défaut, une mise sous tutelle est à envisager...

Mais dans ce cas, l'acte sera soumis au bon vouloir du juge des tutelles.