



Conseil pour donation immobilière à mes enfants

Par **AnneMarie B**, le **21/01/2023** à **19:29**

Bonjour,

Je souhaite donner mon bien immobilier, ma seule et unique résidence qui est une maison estimée à environ 220000 euros dans le Loiret à mes 2 enfants âgés de 51 et 48 ans , eux mêmes mariés avec des enfants.

J'ai 75 ans, je suis veuve, le bien avait été acheté avec mon mari en 2000 et je souhaite continuer à vivre dans cette maison jusqu'à mon décès.

Nous avons fait, mon mari et moi-même, le jour de l'achat de notre maison, une donation entre époux de pleine propriété pour tout.

À mon décès, l'un de mes enfants souhaiterait racheter la part de son frère pour acquérir cette maison. Ils sont d'accord tous les deux avec ce principe.

Pourriez vous me conseiller en m'indiquant si cela est plus intéressant au niveau des différents frais (donation, impôts...) plutôt que de laisser en l'état la succession sans donation pour moi ainsi que pour mes enfants ?

Merci beaucoup pour votre aide.

Cordialement.

Anne-Marie.

Par **Marck.ESP**, le **21/01/2023** à **21:18**

Bonsoir et bienvenue,

Le certificat de propriété mentionne-t-il uniquement votre nom ou vos enfants sont-ils nu-propriétaires d'une part venant de leur père ?

À 75 ans, la valeur de votre usufruit est de 30%. C'est là que se situe l'avantage de faire donation de votre bien pour 70% seulement de sa valeur.

...Mais vu la valeur du bien, sachant que chacun a droit à un abattement de 100k€ sur votre

propre succession... L'intérêt de donner maintenant est réduit. Faites le point avec votre notaire.

Vos revenus seraient-ils suffisant si vous deviez être hébergée en maison de retraite médicalisée ?

Cette question pour vous dire qu'en cas de besoin, vous gardez la possibilité de mettre en location si besoin.

Par **youris**, le **22/01/2023** à **11:00**

bonjour,

la donation de la nue-propiété de sa résidence principale présente des inconvénients, en particulier, vous ne pourrez plus en disposer puisque vous n'en serez plus propriétaire.

si vous devez payer une maison de retraite, vous ne pourrez pas vendre ce bien pour la financer et ce sont vos enfants qui devront la payer.

la nue-propiété sera en indivision en votre 2 enfants, donc il faut une bonne entente entre les enfants.

si vous et vos enfants vendez le bien, ce sera considéré comme une résidence secondaire donc taxe sur les plus-values possibles.

prenez conseil auprès de votre notaire.

salutations

Par **yapasdequoi**, le **22/01/2023** à **13:50**

Bonjour,

Cette donation ne vous apporte a priori que des inconvénients / des risques de litige ou de dépendance financière pour le futur, et aucun avantage pour personne.

Réfléchissez aux motivations et consultez votre notaire.

Par **Marck.ESP**, le **22/01/2023** à **18:11**

[quote]

si vous devez payer une maison de retraite, **vous ne pourrez pas vendre** ce bien pour la financer et ce sont vos enfants qui devront la payer...[/quote]

Sur le plan juridique, que nous traitons ici, rien ne l'empêche si l'entente parent/enfants est

bonne, avec même une disposition totale du fruit de la vente grâce au quasi-usufruit.

Nous ne connaissons rien de ces gens et c'est sans compter que les enfants peuvent préférer aider un parent et vouloir conserver le bien .

Par **AnneMarie B**, le **23/01/2023** à **12:14**

[Marck_ESP](#)

"Le certificat de propriété mentionne-t-il uniquement votre nom ou vos enfants sont-ils nu-propriétaires d'une part venant de leur père ?"

C'est uniquement à mon nom, et de plus nous avons une donation entre époux au moment de l'achat de notre maison, mon mari et moi-même , cela ne retire t-il pas l'abattement fiscal de 100000 euros pour chacun de mes enfants et ne devront -il pas payer les frais de succession pour moi-même mais aussi pour celle de mon mari décédé en 2012 au moment de mon décès ?

Merci beaucoup pour vos réponses à tous très efficaces ! Sincèrement.

Anne-Marie.

Par **yapasdequoi**, le **23/01/2023** à **12:22**

L'abattement n'est pas remis en question par la donation entre époux.

La donation aux enfants par contre utilise cet abattement qui ne sera réinitialisé que dans 15 ans.

Vu ce que vous dites de votre patrimoine, cette question de l'abattement est sans objet.

Par **Marck.ESP**, le **23/01/2023** à **13:28**

Merci AnneMarie,

Il ne peut être question aujourd'hui que de l'abattement entre vous mêmes et vos enfants, si vous êtes devenue pleinement propriétaire après la disparition de votre mari..

Ils peuvent en bénéficier maintenant par la donation et ne paieraient en conséquence aucun droit vu la valeur de la nue-propriété; $(220.000 \times 70\% = 164.000)$.

Par **AnneMarie B**, le **26/01/2023** à **10:08**

Merci beaucoup pour toutes vos réponses.

Et, si je laisse en l'état, sans faire de donation à mes enfants, est-ce que le fait que nous avons fait une donation entre époux mon mari et moi-même ,à mon décès, mes enfants devront payer les frais succession pour ma part et celle de mon mari déjà décédé en 2012 ? Ou bien n'auront-ils que ma part à payer ? Encore merci pour vos réponses.

Bien à vous. Anne-Marie.B

Par **yapasdequoi**, le **26/01/2023** à **10:18**

Lors de votre succession, vos enfants hériteront de VOTRE patrimoine à cette date là. On suppose que la succession de leur père a déjà été réglée, et on ne revient pas dessus.

Ils ne payeront des droits de succession que sur la partie qui dépasse 100 000 euros chacun, sauf si cet abattement a déjà été utilisé dans les 15 ans qui précèdent.

Par **Marck.ESP**, le **26/01/2023** à **10:41**

Si vous laissez en l'état et que votre maison vaut 220 k€, ils auraient approximativement 1000 € chacun de droits à supporter.