



Donation - vente appartement

Par **Élie-x**, le **10/07/2023** à **23:05**

Bonjour à toutes et à tous.

Je souhaiterais transmettre un de mes appartements à mon fils. La valeur de celui ci dépassant l'abattement fiscal de 100 000 euros, je souhaiterais faire donation d'une partie inférieure au 100 000 euros et de lui vendre le solde.

Est il possible d'envisager un tel mécanisme et quels peuvent en être les conséquences fiscales, notamment en ce qui concerne le calcul des frais notariés (sur la valeur totale ou sur la quote part vendue) ?

Je vous remercie par avance pour vos retours.

Bien à vous.

Par **Marck.ESP**, le **11/07/2023** à **06:41**

Bienvenue

Pour être précis dans votre étude, il faut demander le coût à votre notaire et comparer avec une donation totale, car il faut considérer est que la vente et la donation sont deux opérations juridiques distinctes.

Pour une donation totale, et pour les seuls droits de donation, la formule de calcul rapide est la suivante:

Valeur de l'appartement - 100.000€ puis; (montant obtenu x 20%) - 1806€.

Exemple

$220.000 - 100.000 = 120000$; $(120.000 \times 20\%) - 1.806 = \underline{22.194 \text{ €}}$

Mais il est également possible de donner la nue-propriété d'un bien tout en conservant l'usufruit, ce qui signifie que vous conservez le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus.

Pour info, entre 60 et 70 ans, la valeur de cet usufruit représente 40%.

Par **Élie-x**, le **11/07/2023** à **13:21**

Bonjour,

Un grand merci pour votre réponse. Je vais prendre rdv chez le notaire.

Bien à vous.

Par **youris**, le **11/07/2023** à **13:29**

bonjour,

le trésor public a tendance à considérer qu'une vente à un héritier direct, est une donaton déguisée.

le notaire saura vous conseiller.

salutations

Par **Élie-x**, le **11/07/2023** à **13:32**

Bonjour merci pour votre retour.

Même si le prix de vente est estimé par un professionnel ? Je veux vendre au prix du marché car j'ai un autre enfant et je ne veux pas de déséquilibre.

Cdlt

Par **youris**, le **11/07/2023** à **13:36**

le problème n'esr pas le prix de vente mais la preuve de la réalité du paiement par votre fils.

Par **Élie-x**, le **11/07/2023** à **13:37**

D'accord.

Il doit faire un crédit immobilier pour la partie vente, et paiement par virement.

Cela ne suffirait pas ?

Par **Marck.ESP**, le **11/07/2023** à **18:20**

Bien sûr que si, je n'avais pas lu un quelconque risque de ce genre dans votre exposé.