Image not found or type unknown

Interrogations sur une donation à venir

Par **Pomme44**, le **04/12/2022** à **12:58**

Bonjour à toutes et tous.

Je vous contacte car mes parents (65 et 60 ans) comptent faire une donation à ma soeur et moi dans les mois à venir. En effet, ils ont acquis ou plutôt conservé des biens immobiliers de leurs parents respectifs.

Dans un premier temps, mes parents souhaitent donner une maison d'une valeur de 140 000€ à ma sœur (bail en cours avec des locataires en non meublé). En contrepartie, je reçois soit la propriété d'un hangar et de l'argent soit 30 000 € + 110 000 € en liquidités, soit la NP du hangar 18 000 € (la valeur de la NP étant de 60%) + 110 000 € en liquidités. Est-ce bien cela ? Pour les liquidités, il suffit juste de remplir un CERFA en ligne et de mon côté déclarer le don ?

Concernant l'utilisation des abattements (100 000 € par parent et par enfant tous les 15 ans), ma soeur "recevra" 84 000 € (60% de 140 000 €). De mon côté, ma "part" d'abattement sera un peu plus utilisée avec 18 000 € (60%) pour le hangar et 110 000 € de liquidités, soit 128 000 €. Est-ce bien juste ?

Pour cette transmission, j'ai précisé à mes parents qu'il était sûrement préférable de faire une donation-partage qui a le mérite de figer les valeurs à la donation et d'éviter les conflits, comme le précise cet article : https://notaires-office.fr/donner-de-son-vivant-enfants-avantages-fiscaux-juridiques/

Dans un second temps, ils souhaitent poursuivre la transmission de leur patrimoine : 390 000 € d'immobilier + 300 000 € de liquidités (un peu en PEA mais surtout en AV). Ils veulent surtout que cela ne nous coûte rien à leur décès donc pour le moment cela passe effectivement avec les abattements.

Concernant l'immobilier, il leur reste une maison, en cours de rénovation, qui sera louée. Celle-ci vaut 160 000 €. A quelques mètres de cette maison, se trouve leur résidence principale d'une valeur de 230 000 €. Ils aimeraient donner à ma soeur et moi ces deux maisons. Mais je leur ai dit de faire attention à ne pas trop se démunir, notamment avec leur résidence principale (besoin de la vendre pour financer des soins à l'avenir ou autre...). Autres points :
> Soit ils nous donnent une seule maison (celle en location), mais dans ce cas nous serons en indivision j'imagine avec ma soeur. Avec les contraintes que l'indivision peut représenter.
> Soit ils nous donnent chacun une maison avec un équilibrage financier. Cela pourrait notamment se faire via une donation-partage : la nue-propriété pour chacun des enfants,

l'usufruit pour les parents sur l'ensemble des maisons.

SAUF que mes parents aimeraient conserver a minima le pouvoir de vente sur la résidence principale, voire sur les deux biens. Existe-t-il une clause en ce sens, car ils seront notamment usufruitiers ? Sinon, il serait préférable qu'ils conservent ces deux biens, ils resteraient autonomes sur les ventes.

Enfin, **dernier point**, ma soeur n'a pas d'enfant et n'en aura pas. Dans mon cas, j'ai 2 enfants et mes parents ont déjà ouvert des assurances-vie avec mes enfants comme bénéficiaires (10 000 € chacun). Comme cela représente une belle somme, j'ai dit à mes parents qu'il fallait peut-être compenser cet "avantage" offert à mes enfants du côté de ma soeur. Est-ce légal déjà ? Comment voyez-vous les choses ?

Pour information sur les AV : mon père en a, avec comme bénéficiaire ma mère, puis ma sœur et moi à égalité. Idem pour ma mère dans l'autre sens. Comme cela, au décès du premier, l'autre peut avoir des liquidités. Toujours concernant les AV et notamment mes enfants. Ma mère a une autre AV en son nom avec comme bénéficiaires mes enfants. Idem pour mon père. L'intégralité avoisine les 20 000 €. Mes enfants ont 6 et 9 ans à ce jour.

Si cela manque de précision, je pourrai apporter d'autres informations.

Merci d'avance.
Bonne journée.

Par **Marck.ESP**, le **04/12/2022** à **14:01**

Bonjour

Sur quelques parties de votre sujet.

Vous avez totalement raison au nveau de la donation. Préférer une donation partage.

Nuance cependant, **à voir avec votre notaire:** ce n'est pas vraiment égalitaire car une partie seulement de ce que vous recevez est démembrée, alors que la part de votre soeur l'est totalement.

En effet, si les biens sont donnés en pleine propriété, l'égalité peut être respectée entre les enfants, mais le mélange est parfois source de difficultés .

Concernant les autres donations envisagées, l'abattement complet ne se retrouve qu'après 15 années.

Soit ils nous donnent une seule maison (celle en location), mais dans ce cas nous serons en indivision j'imagine avec ma soeur. Avec les contraintes que l'indivision peut représenter.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous pouvez aussi créer une SCI.

Pour information sur les AV : mon père en a, avec comme bénéficiaire ma mère, puis ma sœur et moi à égalité. Idem pour ma mère dans l'autre sens. Comme cela, au décès du premier, l'autre peut avoir des liquidités.

Personnellement, mais ce n'est que mon avis, il serait préférable de démembrer la clause bénéficiaire en vue de viser la double exonération en utilisant le quasi-usufruit. "mon conjoint(e) pour l'usufruit, X, Y pour la nue-propriété, dans le cadre d'une convention de quasi-usufruit à établir (créance de restitution).

Un peu de lecture: ***Demembrer clause bénéficaire***

Toujours concernant les AV et notamment mes enfants. Ma mère a une autre AV en son nom avec comme bénéficiaires mes enfants... j'ai dit à mes parents qu'il fallait peut-être compenser cet "avantage" offert à mes enfants du côté de ma soeur. Est-ce légal déjà ? Comment voyez-vous les choses ?

C'est une question personnelle, vos parents disposent de 1/3 de leur patrimoine en quotité disponible, dont ils peuvent faire ce qu'ils veulent, même au bénéficice d'un étranger à la famille.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés