Prix d'une donation

Par Sidonie

Bonjour,
Nous avons deux enfants et nous souhaitons faire une donation partage sur notre maison d'habitation d'une valeur de 500.000 ?. Mon mari est âgé de 72 ans et moi de 67 ans.
Quel en serai le coût si nous gardons l'usufruit.
Mes enfants ne pourrons pas payer les frais de succession, est-ce que une assurance vie serai plus appropriée.
Vous remerciant vivement de vos réponse,
Bien cordialement,
Sidonie

Par ESP

Bonjour
500.000/2 = 250000
70% de valeur en nue propriété pour l'un (19.500 de droits)
60% pour l'autre (16.500de droits)
Cela sans compter les frais d'actes et émoluments de notaire.
(LE QUESTIONNER).

Concernant l'assurance-vie, c'est souvent la meilleure solution lorsque l'on détient les liquidités nécessaires.

Cela vous évite de vous défaire aujourd'hui de votre maison, il héritent à votre décès et disposent de l'assurance-vie pour payer les droits.

Par LaChaumerande

Bonjour

En complément de la réponse précédente, ce ne sera pas une donation-partage, le nom est trompeur, mais une donation simple.
Une donation-partage porte sur des biens distincts, cour de cassation du 6 mars 2013.
La différence entre les 2 est que la donation simple est rapportable, pas la donation partage.

L'assurance-vie est bien sûr le produit idéal pour payer les droits de succession, surtout si cette dernière est essentiellement de l'immobilier.

Par Rambotte

Bonjour.

Il n'y a pas de frais et droits de succession dans une donation, qu'elle soit partage ou pas. Les frais et droits de succession, c'est lors de l'héritage, au décès.

Il y a bien sûr des frais et droits de donation.

S'il s'agit de faire donation du bien en indivision aux deux enfants, ils ne s'agira pas d'une donation-partage, même si l'acte notarié est fallacieusement qualifié de donation-partage. Il s'agira de deux donations simples de droits indivis. Les donations seront rapportables lors du partage, sans que leurs valeurs soient figées au jour de la donation.

En revanche, si un seul enfant reçoit le bien en donation, charge à payer une soulte à l'autre enfant pour que chacun ait en valeur la moitié de la valeur du bien, il s'agira d'une donation-partage.

Par Sidonie

Merci de vos réponses rapides !
Juste une question de plus, il y a un abattement de 100.000 ? par enfant ce qui devrai faire baisser les frais de donation non ? ou je me trompe.
Nous n'avons pas beaucoup de moyens nous non plus !
Merci de votre aide,
Bien cordialement,
Sidonie

Par Rambotte

Bien sûr, il y a un abattement par enfant et par donateur.
Ici il y a deux donateurs (si le bien est commun), donc chaque enfant bénéficie de deux abattements de 100000?.

Ici, chaque enfant reçoit deux donations de valeur 125000? (sans réserve d'usufruit), ou, si réserve d'usufruit, une donation de valeur 75000? (parent de 67 ans, usufruit 40%) et une donation de valeur 87500? (parent de 72 ans, usufruit 30%).

Donc les donations avec réserve d'usufruit ne seraient pas taxables aux droits de donation (il faudrait vérifier ce qui se passe avec la réserve d'usufruit réversif au profit du survivant).

Il n'y aurait que les frais d'acte.

Par LaChaumerande

Nous n'avons pas beaucoup de moyens nous non plus !
Vous resterait-il un bien immobilier à vendre au cas où vous auriez besoin de liquidités pour financer une dépendance et/ou un ehpad ?

Par Sidonie

Si nous faisons une donation au profit de nos enfants, nous n'avons plus de bien immobilier.
Nous percevons une retraite de 1400 ? pour mon époux et 600 ? pour moi.
Vraiment je vous remercie car vous répondez très vite, c'est super.
Sidonie

Par isernon

bonjour,

il paraît nécessaire de faire une bonne évaluation de son patrimoine avant de décider de transmettre ou de conserver sa résidence principale. Il faut également être certain de ne jamais avoir besoin ? ni à ce jour, ni dans un futur prévisible - de son bien immobilier, ni en nature, ni de son prix de vente.

si vous avez besoin de liquidités pour payer un placement en maison de retraite, au vu des montants de vos retraites, vous devrez solliciter vos enfants dans le cadre de leurs obligations alimentaires.

voir ce lien :

[url=https://notairesdugrandparis.fr/fr/actualites/donation-de-la-residence-principale-une-decision-grave-dont-il-faut-peser-tous-les-aspects]https://notairesdugrandparis.fr/fr/actualites/donation-de-la-residence-principale-une-decision-grave-dont-il-faut-peser-tous-les-aspects[/url]

salutations

Par LaChaumerande

Merci isernon pour ce lien qui explicite bien les dangers à donner sa résidence principale, ce dont je suis bien

convaincue.

Sidonie, si vous avez peur que vos enfants n'aient pas les moyens de payer des droits de succession, il faut d'abord les calculer.

Au 1er décès la succession ne portera que sur la moitié de la maison : 500 000 ? / 2
Et chacun de vos enfants ne devra de droits que sur sa part, la moitié, soit 125 000 ?
Droits estimés de succession sur la maison 3 194,00 ?

Je me suis servie de ce simulateur
[url=https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/droits-succession#main]https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/droits-succession#main[/url]

Cela dépend aussi du choix du conjoint survivant : 1/4 pleine propriété et 3/4 en usufruit ou 100% en usufruit.

Il y aura en plus d'autres frais, de notaire, de mutation, droits d'enregistrement que je suis incapable de chiffrer.

Rien ne vaut par ailleurs une consultation chez le notaire, il peut vous faire des calculs moins à la louche que les miens. C'est gratuit.

Par Sidonie

Merci de votre réponse.
Je vais prendre rendez-vous avec un notaire et grâce à vous, je sais ce que je dois demander.
Belle journée,
Sidonie