



Donation et plus value

Par zopi85

Après la donation faite par notre père le 15 janvier 2018 puis la succession le 22 mai 2023, ma s?ur et moi avons décidé de vendre le bien immobilier

Lors de la succession, nous avons évoqué une plus-value importante et on nous a conseillé de faire une donation chacun à nos enfants afin de « purger » la plus-value.

Voici les questions que je me pose :

ma s?ur a 2 enfants et j'ai également 2 enfants

- la donation doit-elle être « totale » ou peut elle être partielle

la « purge » se fait-elle si la donation concerne la totalité de la plus-value ? ou seulement sur la quote-part donation ?

Exemple :

lors de la donation par notre père la maison était évaluée à 325 000 euros

compte tenu des 15% travaux (durée de détention 5 ans) le bien sans plus-value serait évalué aujourd'hui à environ 373 000 euros

si nous trouvions un acheteur à 673 000 euros, dans quelle mesure peut on purger la plus-value ?

373 000 pour ma s?ur et moi et donation de (4*75 000) 300 000 euros pour nos enfants ?

Ou si ma s?ur et moi nous nous partageons 473 000 euros et donnions (4* 50 000) 200 000 euros à nos enfants la plus-value serait elle purgée totalement tout de même ?

De même si nous trouvions acheteur au delà de 773 000 euros, (373 000 + 4*100 000(abattements enfants)) y-aurait-il une plus-value sur la somme dépassant les 773 000 euros ?

Merci de vos réponses

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Après la donation faite par notre père le 15 janvier 2018 en votre étude, ?

A qui est adressé votre sujet ?

Par ESP

Vous ne pouvez pas "purger la plus-value" par une donation concomitante avec la vente.

Il est nécessaire que la donation soit antérieure, mais je vous recommande la plus grande prudence.

En effet, une vente faisant suite à une donation a de grandes chances de provoquer un redressement fiscal.

Par LaChaumerande

Bonjour

on nous a conseillé de faire une donation chacun à nos enfants

Qui est on ? Le notaire ? Si oui, demandez-lui de confirmer par écrit, ce qu'il ne ferait sans doute pas, il engagerait sa responsabilité professionnelle.

Comme ESP, je suis très sceptique quant à cette man?uvre qui, si elle était vraiment légale, serait pratiquée bien plus souvent. Et si redressement fiscal sur une plus-value aussi importante vous risquez non seulement de devoir payer la taxe sur la plus-value immobilière mais également des pénalités de retard...

Par Rambotte

Bonjour.

Si vous donnez le bien, et que les enfants vendent le bien (et ils peuvent vouloir le conserver), le prix de vente leur appartient. Vous n'y avez pas droit.

Or si vous voulez vendre, c'est bien pour disposer du prix de la vente ?

Par zopi85

Non , ce n'est pas que pour disposer entièrement du prix de la vente , car dans mon idée , une donation partielle , pour reprendre l'exemple, $373\ 000/2 = \text{env } 185\ 000$ chacun (ma soeur et moi) et $4 \times 75\ 000 = 300\ 000$ pour les enfants $75\ 000$ chacun

Par Rambotte

Tout le gain de l'impôt sur la plus-value va être bouffé par les nombreux frais d'acte (4 donations).

Et il suffit qu'un enfant refuse de vendre ses droits indivis, que vous êtes obligé de l'assigner en partage de l'indivision, avec frais d'avocat.