



Donation pour achat immobilier

Par Audreyli

Bonjour

Je me trouve dans un cas un peu particulier et j'aimerais être un peu éclairée.

Mon conjoint (nous n'étions pas mariés) est décédé et je souhaite acheter une maison. Mes beaux parents souhaitant nous aider font une donation à ma fille afin d'acheter la maison avec moi, à condition que nous soyons propriétaires à hauteur de notre financement. Petites précisions, ma fille a 10 ans, mes beaux parents ne sont pas français (mais européens), je souhaite acheter un bien à 400 000 et la donation serait de 300 000.

Comment faire un montage qui me permette d'être protégée vu que mon financement est 1/3 de celui de ma fille mineure ? Et comment faire pour disposer de l'entière somme sans avoir à être taxée des 20% soit 60 000 ??

Vais je pouvoir faire un apport de 300 000 ou de 240 000 ? Car ça change la donne au niveau de mon prêt.

Merci de vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

EDIT : texte revu avec le taux de 20%.

C'est votre notaire qui peut vous aider.

Votre fille reçoit une donation des grands-parents (= abattement de 31 865 ? par donateur) c'est taxé à 20%. Il n'y a pas moyen d'y échapper.

L'autre option est un prêt (mais encore faut-il le rembourser... réellement ! sinon le fisc veille).

La taxe est déduite de la donation. Donc au final votre fille ne reçoit pas 300 000, mais 240 000 net, vous devrez donc verser 160 000 lors de l'acquisition.

L'acte doit donc mentionner que votre part est de 40% et celle de votre fille de 60%.

Ne pourriez vous pas envisager un achat moins onéreux pour commencer, le revendre dans quelques années et profiter d'une plus-value pour acheter plus grand ?

Par Rambotte

Bonjour.

Votre fille reçoit une donation d'un tiers (= pas de lien de famille) et c'est donc taxé à 60%

Euh, la fille n'est-elle pas la petite-fille des beaux-parents ? Audrey parle de 20% (qui n'est que la tranche marginale en ligne directe, sans compter l'abattement grand-parent petit-enfant, donc sur 300000, ce n'est pas 60000, mais moins).

Déjà, à quelle hauteur souhaitez-vous être propriétaire du bien ? Rien n'oblige à ce que vos beaux-parents donnent ce montant, ils pourraient donner moins.

Par ESP

Bienvenue

Votre fille est-elle issue de votre compagnon défunt ?

Par yapasdequoi

OK. Merci, je corrige le texte. Mais le calcul reste le même.

Par Rambotte

Pour une donation de 300000, des droits de donation seraient de 51821, sauf erreur (après abattement, les 20% ne concernent pas la totalité, il y a une tranche à 5%, puis une tranche à 10%, puis une tranche à 15% et enfin le surplus à 20%).

Après, il faut aussi voir les conventions fiscales avec l'autre pays, et où et comment se fait la donation (elle est peut-être taxable dans l'autre pays).

Par Audreyli

Merci pour vos réponses.

Oui oui bien-sûr ma fille est la petite-fille de mes beaux parents, la donation est en quelque sorte une avance sur l'héritage qu'aurait dû recevoir leur fils, mais qui revient à ma fille puisque lui n'est plus là.

Envisager un prêt n'est pas possible, ils ne veulent donner cet argent que dans ces conditions.

Envisager un achat moins cher pourquoi pas si je trouve, mais je ne serai à ce moment-là pas du tout propriétaire et juste vivant dans la maison de ma fille... ?

Par Rambotte

Ils peuvent aussi donner pour qu'elle soit nue-propriétaire, et vous n'achetez que l'usufruit.

Quoi qu'il en soit, si la donation est taxable en France, il faut bien qu'ils comprennent que votre fille devra payer une fraction de l'argent donné au fisc, et donc qu'il est impossible que tout l'argent donné serve à l'acquisition. Sauf à ce qu'ils veuillent bien payer les droits de donation.

Et comme indiqué, il faut voir avec la fiscalité de l'autre pays. Peut-être cette donation peut-elle être fiscalement plus avantageuse dans l'autre pays. Je ne sais pas plus donner de réponse à ce propos.

Par Audreyli

Merci déjà de votre aide. Je voulais avoir quelques lumières sur les montages possibles mais effectivement je vais voir avec le notaire, et prendre mon mal en patience car les rdv sont un peu loin avec les vacances !