



## Donation faite a un des 2 enfants.

-----  
Par gugus

Bonjour ,

Voila le probleme , j'ai deus enfants ,une fille et un garçon.La fille a 46 ans et le fils 40 ans . Ma fille s'est marié il y a à peu pres 2 ans et mon fils est toujours célibataire. Ma fille est marié à un homme qui a des biens et pour des raisons dues à son mari ,nous avons rompus les contacts depuis voila 4 ans . Je voulais savoir si je peux légalement céder un petit appartement que nous possédons moi et ma femme , à notre fils ,qui habite cet appartement et qui est célibataire .Nous avons été chez le notaire pour que mon fils ait la quotité disponible (maxi). Nous voudrions lui céder l'appartement gratuitement , nous avons le droit de donner 100.000? tous les quinze ans,s'ajouterait la quotité disponible qui représente 200.000??. l'appartement est estimé à 250.000?.

Ma question est simple : est ce possible d'aller voir un notaire pour qu'il prenne en compte cette disposition ? Est ce légal? Merci de vos réponses éclairées.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

100 000 euros, ce n'est pas ce que vous "pouvez donner". C'est la somme que votre fils peut recevoir de chaque parent tous les 15 ans sans avoir à payer de droits de donation.

La quotité disponible c'est la part de vos biens que la loi ne réserve pas à vos enfants et dont vous pouvez disposer librement.

De votre vivant, vous pouvez donner ce que vous voulez à qui vous voulez. C'est seulement après votre décès que les comptes seront faits. Vous pouvez donc donner cet appartement à votre fils, mais précisez bien au notaire que votre but est d'avantager votre fils. Par défaut les donations faites à un enfant sont "en avance de part". Si vous voulez avantager votre fils, il faudra faire inscrire dans l'acte que cette donation est "hors part" : qu'elle devra s'imputer sur la quotité disponible.

-----  
Par gugus

Merci de votre réponse : la quotité disponible je l'ai attribué à mon fils dans sa totalité . Donc, il faut juste inscrire dans l'acte, que cette donation est "hors part".

Si la totalité des biens se chiffre à environ 900.000? . la quotité disponible se chiffrerait à 200.000?;plus les 100.000?. On atteindrait 300.000? ,l'appartement coutant environ 250.000?  
Il resterait 50.000?.

l'estimation des biens peut elle se faire par une agence ou par le notaire ?

Si l'appartement est estimée à 250.000? ,ce n'est pas une affirmation mathématiquement exacte ,donc on peut afficher par exemple :235.000? sans que le fisc y trouve à redire ?

Ou l'estimation doit être obligatoirement validée par le notaire ?;

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

J'ai l'impression que vous mélangez la quotité disponible avec l'abattement...

Ayant 2 enfants, la quotité disponible est de 1/3 du patrimoine. Donc pas 200 000, mais 300 000 sur 900 000.

L'appartement à 250 000 ou même un peu plus peut être donné hors part à votre fils sans impact sur l'héritage de la

soeur.

Il est en effet préférable que ce soit clairement inscrit par le notaire dans l'acte de donation, et qu'il vous confirme la valeur à retenir.

Les taxes sont un autre sujet. Votre fils a un abattement de 100 000 euros par parent et devra payer des droits de donation sur ce qui dépasse (environ 20%)

-----  
Par kang74

Bonjour

Vous n'avez pas compris que les comptes se feront auX décès .

C'est à ce moment là qu'on fera déjà les comptes pour savoir le patrimoine DU défunt à ce moment là, qui laissera des héritiers dont le conjoint survivant .

On fera donc à ce moment là une première évaluation des biens .

Pensez quand même que le conjoint survivant devra aussi se débrouiller avec moins de revenus et sera, peut être, obligé de vendre des biens de son patrimoine : peut être qu'anticiper le fait qu'être en indivision avec ses enfants serait peut être aussi à prendre en compte ?

Enfin d'ici là, votre fils peut se marier, faire des enfants, votre fille divorcer, et pourquoi pas, le conjoint survivant se remarier ...

Concrètement, je trouve que vous tirez des plans sur la comète en omettant quand même le fait que vous n'allez pas décéder en même temps : avant de vouloir léguer vos biens à votre mort, faudrait il anticiper le fait que vieillir coute cher et qu'il faut que le conjoint survivant soit capable d'assumer ses besoins ?

Une donation est irrévocable .

-----  
Par gugus

Je vous remercie pour ces réponses "très optimistes" et aussi quelque peu accusatoires, mais je n'ai pas le sentiment de mal agir ,ainsi que ma femme .Si je décède , ma femme choisira de garder l'appartement dans lequel nous vivons et personne ne pourra l'en déloger .

Ou y voyez vous du mal ? Je récompense un enfant méritant qui ne pourra jamais s'acheter un appartement , quant à sa soeur , elle héritera aussi quand nous aurons ma femme et moi ,fais notre révérence . A ce jour ,elle mariée et bien mariée...

Ou je suis d'accord avec vous , c'est que tout peut arriver ,mais qui sait ce qu'il arrivera ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez discuter avec votre notaire des différentes possibilités.

Ses conseils sont gratuits, il est payé lorsqu'il rédige un acte.

Prévoyez de distinguer la donation (= tout de suite) et le leg (= après votre décès).

Tout en considérant aussi que vos décès seront dans un ordre non prévisible, et que lors du 1er décès le conjoint survivant fait partie des héritiers au même titre que vos enfants.

-----  
Par Isadore

Si je décède , ma femme choisira de

garder l'appartement dans lequel nous vivons et personne ne pourra l'en déloger .

Mais il faut tenir compte du fait qu'elle ne sera qu'usufruitière de votre part, puisque la quotité disponible ira à votre fils.

En tant qu'usufruitière, elle devra assumer tous les travaux sauf la réfection de la toiture complète et des murs. Elle devra aussi payer l'ensemble des taxes. Si un jour elle doit vivre ailleurs, il faudra que vos enfants soient d'accord pour vendre, ou que l'appartement soit en état d'être mis en location. Sinon elle devra assumer un appartement "vide" à perte. Et compte-tenu du contexte, votre fille pourrait n'avoir aucun scrupule à obliger sa mère à assumer ses obligations d'usufruitière.

Il faut peut-être réfléchir à ce que le premier décédé laisse la quotité disponible au survivant. En faisant en sorte que votre fils ait la quotité disponible, vous ne diminuez pas seulement la part d'héritage de votre fille, mais aussi celui du conjoint survivant.

Vos enfant ont la quarantaine, ce qui signifie que vous n'êtes probablement pas très âgés. Il faut anticiper toutes les situations probables : la dépendance des deux membres du couple, le fait de se retrouver veuf et dépendant... et voir si les dispositions que vous voulez prendre sont raisonnables.

Ce n'est pas forcément rendre service à votre fils que de trop vous dépouiller. En l'état actuel des choses, c'est clairement lui que devra assumer les éventuels tracasseries liés à une situation patrimoniale difficile (par exemple venir s'occuper de vous si vous n'avez pas les moyens de vous payer assez de salariés).

-----  
Par gugus

Bonjour Isadore,

Je vous remercie pour votre message , qui me laisse apparaître une situation à venir que je n'imaginai pas ,on croit connaître le déroulé d'une situation , suite aux conseils de gens de métier ,mais une autre possibilité apparaît toujours.

Donc, il y a un moment où il faut trancher en essayant d'être le plus juste possible. Votre message, m'oblige quand même à prendre une décision. je pense que le droit notarial est complexe , la nature humaine fragile ,mais il faut bien aussi se laisser guider par des sentiments que l'on juge respectables . Encore une fois,merci.

-----  
Par gugus

Second message à ISADORE :

Je ne voudrais abuser de vous ,mais je me risque encore à vous faire une demande. L'appartement où nous vivons est estimé à 600.000?.

Lorsque mon épouse se retrouvera seule ( je ne me préoccupe pas de ma situation future). on lui proposera bien de choisir: un pourcentage de la vente de l'appartement (si elle est d'accord pour vendre) ou qu'elle reste dedans ,sans que l'on puisse la déloger . Les plus importantes dépenses seront celles des travaux de l'immeuble.Et vous me dites que la toiture et les murs ne seront pas à sa charge. Ces frais sont les plus importants lorsque l'on est copropriétaire .Donc, je pense qu'elle pourra vivre (ou survivre ) gentiment ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

En fait, vous ne pouvez pas calculer votre quotité disponible, ni celle de votre épouse. Cette quotité ne peut se calculer qu'au décès. Et chacun de vous deux a sa propre quotité disponible, un couple ne possède pas de quotité disponible.

Au décès, on comptabilise tous les biens que le défunt possède en propriété à son décès (et ça, vous ne pouvez le calculer aujourd'hui, vous n'êtes pas devin de votre futur, vous allez peut-être vendre des biens et dépenser l'argent ou au contraire en acquérir), et on ajoute toutes les donations que le défunt a pu faire. C'est sur cette masse de calcul qu'on détermine la QD.

Bref, aucun calcul de QD n'est possible maintenant. Il n'y a donc aucune vérification de QD à faire lors d'une donation. Vous donnez ce que vous voulez à qui vous voulez.

Vous pouvez donner avec réserve d'usufruit et avec constitution d'usufruit réversif au profit du survivant. Et comme indiqué, la donation hors part consommant de la QD (en avance de part aussi le cas échéant), cela limite les droits en propriété du conjoint survivant.

-----  
Par gugus

Bonjour Monsieur RAMBOTTE,

Merci de m'avoir répondu ,mais j'avoue être encore plus dans l'expectative après vous avoir lu .

Mon épouse et moi même désiront donner ,aujourd'hui et à notre fils le studio où il habite à titre gracieux. et que nous possédons. Nous vivons dans un apprtement que nous possédont et qui est estimé à 600.000? par une agence . Ce que vous me dites

me semble assez compliqué ,aussi pourriez vous me dire qu'elle serait la meilleure méthode pour lui transmettre ce studio gratuitement .

On pourrait peut être aussi lui demander mensuellement 500?,pendant 10 ans,sans intérêt (ce qui ferait 60.000?). Et ensuite une méthode pour qu'il n'est rien à payer pour le reste. Sa soeur est marié et se porte bien financièrement. De plus ça fait 4 ans ,qu'elle ne nous parle plus ,donc..

Et puis avec un peu d'ironie , nous pourrions tout vendre et dilapider l'argent sans avoir de compte rendre à personne , alors pourquoi serait ce aussi difficile de donner un studio à mon fils?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Restez simple !

Si vous voulez donner ce studio à votre fils, vous en avez parfaitement le droit.

Vous n'avez pas dit s'il est propriété de l'un de vous seul ou bien de votre communauté ? L'abattement fiscal en dépend.

Prenez rendez-vous avec votre notaire et il rédigera l'acte.

Vous pouvez même prendre en charge les frais de cette mutation : il y a forcément des frais de publication, des honoraires du notaire et des droits de donations si la valeur du STUDIO dépasse 200 000 euros si vous êtes 2 donateurs ou 100 000 euros si vous êtes un seul donateur.

Si le reste de votre patrimoine comporte un bien à 600 000 euros, cette donation "hors part" ne devrait pas impacter la succession, sauf si vous dépensez tout pour des frais de dépendance - ce qu'on ne peut pas exclure.

Les successions sont un autre sujet à discuter avec votre notaire, puisque il faut prendre en considération le conjoint survivant.

-----  
Par gugus

Merci Yapasdequoi.

"il faut rester simple"

C'est ce que je vais essayer de faire .

Quant à des frais de dépendances , qui sait ce qu'il peut arriver... il me semble juste de donner à son fils méritant , un bien qui nous appartient. Après bien sûr, que tout peut arriver , comment savoir ce qui est le mieux? C'est aussi la vie qui décide ..

-----  
Par gugus

Juste une réflexion : on peut vendre, tout ce que l'on possède ,le dépenser et ne rien laisser à ses enfants, si ce n'est que des dettes. Alors pourquoi , lorsque l'on veut transmettre un bien à un enfant ,est il si compliqué?

-----  
Par Rambotte

Il n'y a aucune difficulté ni complication à faire une donation, il suffit de le faire, en allant chez un notaire.

On peut la faire en pleine propriété, ou la faire avec réserves d'usufruit, et usufruits réversifs, à vos profits, ce qui permet de continuer à jouir du bien jusqu'au dernier décès.

On peut la faire en avance de part à un enfant, ce n'est qu'une avance sur héritage, qui n'empêchera pas l'égalité entre les enfants.

On peut la faire hors part, pour avantager l'enfant au titre de la quotité disponible.

Ce dont on vous parle, ce sont des conséquences au premier décès, qu'il faut comprendre pour savoir si on les accepte ou non.

Il faut en particulier comprendre qu'au premier décès, les droits des enfants sont en concurrence avec ceux du conjoint survivant. Ce dernier peut avoir des droits en propriété ou en usufruit, mais les droits en propriété peuvent être anéantis par la donation antérieure à l'enfant (surtout si elle est hors part), ne laissant que des droits en usufruit.

Mais la solution de l'usufruit uniquement peut être parfaitement acceptable. C'est même ce qui est le plus choisi dans les couples.

Notez aussi que tout vendre lors du vivant des deux, et ne rien laisser aux enfants au premier décès, fait que rien n'est laissé au survivant au premier décès, ce qui peut être problématique. C'est rare qu'on décède ensemble.

-----  
Par Rambotte

En fait ce qui n'avait pas de sens dans votre premier message, c'est qu'il y avait confusion entre abattement, quotité disponible.

Si un parent fait une donation hors part, elle sera imputée, à son décès, sur sa quotité disponible, dont on ignore la valeur au jour de la donation (elle se calcule d'après la valeur au décès du bien donné). Lors de la donation, il n'y a aucun calcul ou vérification de QD à faire.

Il se peut que la donation n'épuise pas la quotité disponible du parent donateur après calcul des imputations. Dans ce cas, il reste de la quotité disponible du parent défunt, qui pourra profiter au conjoint survivant s'il choisit des droits en propriété, ou aux deux enfants à égalité sinon.

Mais le parent peut aussi faire un testament léguant sa quotité disponible à un enfant, pour le cas où cette quotité disponible n'aurait pas été épuisée par la donation qu'il avait faite. Ainsi l'enfant profitera de l'intégralité de la quotité disponible, une fraction via la donation, le surplus par le testament.

-----  
Par gugus

Ramotte,  
Je vous remercie grandement, de vos précisions et du temps que vous avez pris pour celà, je crois qu'il y a eu un peu d'incompréhension au départ.

-----  
Par ToulSS

Bonjour  
j'ai lu sur  
[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/droits-succeSSION-simulateur#Abattement]https://www.economie.gouv.fr/p  
articuliers/droits-succeSSION-simulateur#Abattement[/url]

Exonération temporaire pour l'achat d'une résidence principale

Les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, à défaut, à un neveu ou une nièce, sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 100 000 ? par donateur et 300 000 ? par donataire.

Conditions d'éligibilité :

L'argent doit être utilisé dans les six mois pour :  
l'achat d'un bien immobilier neuf ou en construction destiné à la résidence principale,  
des travaux de rénovation énergétique éligibles à la prime de transition énergétique.  
Obligations post-donation :

le bien acquis doit être conservé en résidence principale pendant cinq ans,  
l'exonération est annulée en cas de non-respect des conditions,  
le donataire ne peut pas bénéficier d'un autre crédit d'impôt pour ces travaux.  
Cette mesure est applicable aux sommes versées entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026.

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez de saines lectures.

Toutefois ce texte n'a aucune utilité ici :  
La donation du studio (et non d'une somme d'argent) n'est pas concernée par ce texte.

-----  
Par ToulSS

C'était au cas où gugus et sa femme auraient 250 000 euros à donner à leur fils pour qu'il achète leur studio !!

-----  
Par gugus

Encore une question S.V.P : lorsque c'est l'époux qui décède et que c'est lui qui avait déjà acheté l'appartement à son nom, la veuve profite elle automatiquement de l'offre de viager ,que lui fera le notaire ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le notaire ne fait pas une "offre de viager" au conjoint survivant.

C'est le conjoint survivant qui doit commencer par saisir le notaire et lui déclarer son option successorale. Rien n'est "automatique".

-----  
Par gugus

Si la veuve ne réagit pas ,que se passe t'il ?

Je peux supposer que le notaire le propose à la veuve?

-----  
Par yapasdequoi

Il ne se passe rien.

-----  
Par yapasdequoi

Un peu de lecture :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1199]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1199[ur]

-----  
Par gugus

Merci pour l'article .

-----  
Par yapasdequoi

Le notaire doit d'abord être désigné par un héritier ou un tiers pour traiter la succession. C'est la 1ere démarche.

Le notaire ne se saisit pas de lui même.

-----  
Par gugus

Merci à tous.