



Donation achat de maison

Par lune

Bonjour à tous,

J'ai été adoptée par ma tante maternelle en adoption simple ainsi qu'une autre personne, qui elle n'a aucun lien filial, il y a 30 ans.

Je m'occupe d'elle comme elle s'est occupée de moi enfant, car aujourd'hui elle est atteinte de cécité et ne peut vivre seule. Je refuse qu'elle aille en Ephaad.

Ma maman adoptive a vendu sa maison et souhaite me faire une donation ainsi qu'à mes enfants (2 adultes)

Car je suis en invalidité catégorie 2 depuis 2011 et que je ne peux accéder à la propriété, ainsi grâce à cet argent nous pourrions acheter un bien adapté à sa situation (rez de jardin).

Quelles sont les modalités s'il vous plait

Par isernon

bonjour,

prenez rendez-vous avec un notaire qui saura vous conseiller pour cette donation.

voir ce lien :

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/preparer-ma-retraite-et-ma-succession/comment-faire-une-donation#]http
s://www.economie.gouv.fr/particuliers/preparer-ma-retraite-et-ma-succession/comment-faire-une-donation#[/url]

salutations

Par kang74

Bonjour

Attention, si l'adoption permet que vous ayez la réserve destinée à tout enfant, il n'en est pas de même en ce qui concerne les droits de succession qui ne prendront pas en compte ce lien sauf exceptions :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044375624]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article
_lc/LEGIARTI000044375624[/url]

Par de là, je vous conseille de voir avec un notaire, et pourquoi pas un avocat pour préparer un dossier à destination du fisc (c'est plus simple d'avoir certains documents quand le donateur est encore vivant).

Vos enfants ne bénéficieront pas de ces exceptions par contre .

Par CLipper

Bonsoir Lune,

Pour les donations d'argent, on analyse

au niveau fiscal c'est à dire les droits à devoir au fisc

et aussi

au niveau civil, c'est à dire, les répercussions que cela peut avoir au décès du donateur au moment de sa succession.

Fiscal: il faut voir si vous pouvez prétendre à l'abattement spécial de 159 keuros actuellement:

V Art 779 code général des impôts

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3369-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DMTG-10-50-20-20230524#IV._Abatteme
nt_en_faveur_des_110]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3369-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DMTG-10-50-20-2023
0524#IV._Abatement_en_faveur_des_110[/url]

Vous pouvez poser la question a l'administration fiscale via votre espace contribuable impotspointgouv

Civil:

Votre mere adoptive a combien d'enfants ?

A son deces, pour résumer le principe, ses enfants heritiers devront hériter au minimum de leur part réservataire qui se calculé en fonction du nbre d'enfants et en fonction du patrimoine au deces plus les donations faites avant si elles sont rapportables a la masse de la succession .Si la mere a donné donc de son vivant la meme ' part' a chacun de ses enfants , via une donation partage ou des donations d'argent egale valeur, ce n'est pas rapportable dans la succession, pour faire court, aucun enfant doit suelque chose aux autres.

Mais il peut y avoir encore ..

Un risque* lorsqu'on donne a un seul de ses enfants de son vivant est que cette donation simple, au deces, empêche les autres heritiers de toucher leur part reservataire (parce que il n'y a plus grand chose dans la succession) et au final, c'est celui qui a reçu du vivant du donateur qui doit verser de l'argent aux autres, toujours pour faire court (on appelle ca:action en réduction).

Vous et votre mere exposez votre situation chez une première consultation souvent gratuite chez un notaire.

- la possibilité d'acheter avec votre mere, elle l'usufruit (puisqu'elle habiterait,si j'ai bien compris le logement) et vous la nue propriete.

Au deces de l'usufruitier, le nu propriétaire devient plein propriétaire du bien. Votre part du prix d'achat est diminuée et l'usufruit quand il s'éteint n'est pas considere comme une donation.

(*)Risque aussi quand on re emploi de l'argent donné pour acheter un bien (le notaire vous expliquera..

Il faut anticiper ..)

Bonne soiree

Ajout

PS: pour les donations de Somme d'argent, pas besoin de passer par un notaire .

Le donataire doit simplement les déclarer au fisc. (mais du coup, je crois qu'elles sont forcément rapportable dans la succession. Si le donateur a donne meme somme a chacun de ses enfants, cela n'a pas d'incidence ..

Il y a possibilité d'avantager un de ses enfants mais c'est par testament, léguer sa quotité disponible , ça diminue la part des heritiers réservataires..

Par lune

Merci á vous tous pour ces multiples réponse.

Tout d'abord, nous sommes deux héritiers, adoptés par le même biais, aucun enfant direct en filiation.

Ensuite ma maman souhaite m'avantager d'une parce que je suis la seule à m'occuper d'elle, de deux car son autre héritier ne lui a pas donné de nouvelles depuis fin 2019 alors qu'il y a eu violence de sa part à l'encontre de celle-ci, ma maman a signalé sur un écrit déposé chez son notaire qu'elle souhaitait qu'il ne bénéficie pas de l'intégralité de sa part en cas de succession, elle n'a pas porté plainte par peur des représailles étant seule à l'époque (il habite à 10 km de chez elle, moi à 560 km).

Après avoir fait des allers-retours successifs pendant ces 6 dernières annees, et au vue de la détérioration de la santé de ma maman, il a été décidé que nous habiterons ensemble.

Je vais donc prendre rdv chez un notaire comme conseiller.

Il me faut également éclaircir les possibilités pour mes enfants qui sont ses petits enfants et non seulement ces petits neveux et nièces

Par Rambotte

Bonjour.

Notez que la donation faite à vous doit être hors part pour qu'elle vous avantage par rapport à l'autre enfant adopté. Sinon, la donation sera rapportable, seules les donations faites à vos enfants seront prises sur la quotité disponible.

Si les 3 donations sont prises sur la quotité disponible, et si elles sont simultanées, elles seront proportionnellement réductibles, le cas échéant. Sinon, ce sont les plus récentes qui seront réductibles en premier. Ainsi, il se pourrait que les donations à vos enfants soient anéanties (entièrement réductible), pour la réserve de l'autre enfant.

Si vous ne pouvez prétendre à l'abattement pour personne handicapée, vous bénéficiez de l'abattement tante/nièce. Il n'y a pas d'abattement particulier pour grande-tante/petit-neveu (car il n'y a pas d'abattement en cas de filiation adoptive simple).

En fait, il vaudrait mieux que vous soyez l'unique donataire, et réserver une partie de la donation pour une donation ultérieure à vos enfants, et respectant un délai notable (et réserver aussi un montant pour vous aider à payer l'indemnité de réduction lors de la succession de votre mère adoptive).

Par CLipper

Bonjour Rambotte,

Au sujet des donations hors part:
Les donations de sommes d'argent peuvent elles être faites hors part ?

Merci d'avance
Bonne journée

PS: Étant donné la situation de fille adoption simple:
Ne vaut mieux t il pas " oublier" les donations mere adoptive de lune -> les enfants de Lune ?
(et privilégier, par la suite, une " transmission de Lune a ses enfants)
Qu'en pensez vous ?

Ajout 8:24

""Ma maman a signalé sur un écrit déposé chez son notaire qu'elle souhaitait qu'il ne bénéficie pas de l'intégralité de sa part en cas de succession""
Peut être expliciter ce passage

Par kang74

Bonjour

Vous avez été adoptée en sa forme simple : vous êtes effectivement " sa fille" quand il s'agit de votre réserve héréditaire en concurrence avec l'autre héritier qui a aussi sa réserve : on ne peut pas le déshériter (et le faire, ce serait vous laisser des procédures à gérer après son décès)

Mais du point de vue du fisc, vous êtes un tiers qui serait taxé comme une nièce .
Sauf exception que je vous ai données en lien, que vous pouvez faire étudier avec un avocat .

Article 786
Version en vigueur depuis le 07 mai 2022

Modifié par Décret n°2022-782 du 4 mai 2022 - art. 1

Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il n'est pas tenu compte du lien de parenté résultant de l'adoption simple.

Cette disposition n'est pas applicable aux transmissions entrant dans les prévisions du premier alinéa de l'article 368-1 du code civil, ainsi qu'à celles faites en faveur :

1° D'enfants issus d'un premier mariage du conjoint de l'adoptant ;

2° De pupilles de l'Etat, de la Nation ou de la République ainsi que d'orphelins d'un parent mort pour la France ;

3° D'adoptés mineurs au moment du décès de l'adoptant ou d'adoptés mineurs au moment de la donation consentie par l'adoptant qui, pendant cinq ans au moins, ont reçu de celui-ci des secours et des soins non interrompus au titre d'une prise en charge continue et principale ;

3° bis D'adoptés majeurs qui, soit dans leur minorité et pendant cinq ans au moins, soit dans leur minorité et leur majorité et pendant dix ans au moins, auront reçu de l'adoptant des secours et des soins non interrompus au titre d'une prise en charge continue et principale ;

4° D'adoptés dont le ou les adoptants ont perdu, morts pour la France, tous leurs descendants en ligne directe ;

5° D'adoptés dont les liens de parenté avec la famille naturelle ont été déclarés rompus par le tribunal saisi de la requête en adoption, sous le régime antérieur à l'entrée en vigueur de la loi n° 66-500 du 11 juillet 1966 ;

6° Des successibles en ligne directe descendante des personnes visées aux 1° à 5° ;

7° D'adoptés, anciens déportés politiques ou enfants de déportés n'ayant pas de famille naturelle en ligne directe.

Ce pourquoi si faire une donation est assez facile (mais non exempte de frais), être considéré comme une " fille" pour le fisc l'est beaucoup moins, l'adoption simple n'étant pas suffisante pour ne pas avoir à payer les droits qui leur revient .

Par Rambotte

Pourquoi voudriez-vous qu'une donation d'argent ne puisse être hors part ?
Bien entendu, il ne faut pas qu'elle soit manuelle, et donc il faut qu'elle fasse l'objet d'un acte.

Par CLipper

Bonjour Kang,

Le mieux pour Lune est qu'elle regarde en premier si elle peut se baser sur le V de l'art 779 du code général des impôts. Je pense qu'elle peut y prétendre de par invalidité réduisant de 2/3 je crois la capacité de travail.
L'abattement est plus important et sans besoin de lien de filiation.
Demander confirmation à l'administration fiscale sur son espace.

Par CLipper

Citation rambotte: ""Pourquoi voudriez-vous qu'une donation d'argent ne puisse être hors part ?
Bien entendu, il ne faut pas qu'elle soit manuelle, et donc il faut qu'elle fasse l'objet d'un acte. ""

Merci pour votre réponse
Je pensais aux donations de sommes d'argent qui ne nécessitent pas d'acte (comme je l'ai dit dans un précédent message) mais
Simplement du?une déclaration au fisc via cerfa (qui n'engendré pas des frais notaries/ émoluments de Notaire)
Sur le cerfa, peut on déclarer que la donation est hors part ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
cf le formulaire et sa notice:
[url=https://www.impots.gouv.fr/formulaire/2735/declaration-de-dons-manuels-et-de-sommes-dargent]https://www.impots.gouv.fr/formulaire/2735/declaration-de-dons-manuels-et-de-sommes-dargent[/url]

De nos jours, la déclaration se fait en ligne.
[url=https://www.impots.gouv.fr/actualite/decouvrez-le-nouveau-service-de-declaration-de-don-et-cession-de-droits-sociaux-en-ligne]https://www.impots.gouv.fr/actualite/decouvrez-le-nouveau-service-de-declaration-de-don-et-cession-de-droits-sociaux-en-ligne[/url]

Par kang74

Etre en invalidité ne veut pas dire qu'on a perdu la rentabilité espérée par rapport à une personne qui n'a pas d'handicap .
Si les revenus de remplacement sont égaux avec les revenus moyens de sa carrière avant la reconnaissance de son handicap, il n'y a pas lieu d'appliquer cet abattement .

Nous avons déjà débattu de la question

[url=https://avocat-droit-succession-cahen.fr/apres/abattement-fiscal-pour-personnes-handicapees-dans-le-cadre-dune-succession/]https://avocat-droit-succession-cahen.fr/apres/abattement-fiscal-pour-personnes-handicapees-dans-le-cadre-dune-succession[/url]

Par LaChaumerande

Bonjour

Pourquoi voudriez-vous qu'une donation d'argent ne puisse être hors part ?

Bien entendu, il ne faut pas qu'elle soit manuelle, et donc il faut qu'elle fasse l'objet d'un acte.

Tout à fait. Un don manuel enregistré via le cerfa 2735 n'a nulle vocation à exprimer la volonté testamentaire du donateur.

Donc passage obligé chez le notaire. Il y aura certes des frais d'acte, plutôt raisonnables. J'en suis absolument certaine, j'ai fait donation de liquidités à mes enfants et j'ai pu comparer les coûts donation immobilier/donation argent.

Remarque : un notaire ne mord pas, même si certains peuvent se montrer désagréables.

Tout à fait d'accord avec kang74. Nous voyons régulièrement sur les forums de droit des questions sur des héritiers qui pensent avoir droit à cet abattement supplémentaire et n'y ont pas droit.

Et ce n'est pas le notaire qui décide, c'est l'administration fiscale, au vu d'un dossier solide.

J'ai failli oublier un détail important.

En fait, il vaudrait mieux que vous soyez l'unique donataire

Je plussoie l'avis de Rambotte, un expert dans le domaine des successions.

Par CLipper

[[Je mets des guillemets à 9:20 sinon je vais me faire taper sur les doigts]]

- Les DONs manuels

- Les ""DONATIONS"" de somme d'argent faites le plus souvent par virement bancaire..

Pour moi, il faut les différencier.

Par lune

Et bien du fait de l'expertise de chacun, je vais devoir dans un premier temps lire les définitions du champs lexical successoral

Précision, contrairement à l'autre personne en adoption simple, j'ai vécu de l'âge de 2 ans à 21 ans chez ma tante, simplement il va falloir prouver cela à l'administration fiscale (si j'ai bien compris il ne s'agit pas de témoignages)

Par CLipper

Lune,

je vous conseille dans un premier temps de demander à l'administration fiscale via votre espace si vous pouvez bénéficier de l'abattement spécial de 159keuros

J'ai déjà, hier, mis le lien vers code général des impôts qui indique les conditions à remplir.

Pour sur ! Tout ce vocabulaire est obscur quand on vient d'être plongé dedans..

Mais, vous allez voir, au final, c'est pas sorcier .

Et il vaut mieux avoir un minimum de maîtrise des termes et du système pour pouvoir poser les bonnes questions au notaire (et obtenir les solutions les plus intéressantes pour votre mère et vous, intéressantes aujourd'hui et aussi plus tard..)

Par kang74

Clipper, il y a les textes, et leur application (voir mon lien): on va penser qu'un avocat qui assiste les justiciables pour faire valoir leurs droits en sait un peu plus que nous ... Même si beaucoup de décisions sot à la dispositions de tous, les multiples arrêts étant consultables .

Je pense que c'est plus simple de trouver des elements pour vous prouver à charge, si votre mère est vivante . Cela peut être des décisions de justices (delegation d'autorité parentale, tiers de confiance, etc), des attestations de droits (caf, retraite, cpam), des avis d'imposition : en bref, des fouilles qui ont de quoi vous occuper .

Si l'adoption simple a eu lieu quand vous étiez mineure, c'est un peu plus simple de faire valoir que vous étiez à charge à cette date au moins .

Attention il ne s'agit pas juste de dire que vous viviez chez elle (les parents gardant leurs devoirs) : il s'agit de prouver qu'elle avait entièrement votre charge financière (elle assumait vos besoins financièrement comme tout parent)

Mais oui, l'administration fiscale n'est pas du genre à se contenter de peu quand il s'agit d'avoir des abattements : quand on voit les décisions concernant les personnes handicapés, cela laisse songeur sur l'état des personnes qui peuvent réellement en bénéficier, par exemple .

Vous pouvez essayer de trouver des elements et voir avec l'admistration fiscale si cela parait suffisant .

Par CLipper

Kang, il n'y a pas besoin d'avocat pour poser une question a l'administration fiscale .

Lune peut demander gratuitement et sans avocat, à l'administration qui décide de ces questions, en appliquant les textes qui la régissent avec les explications/directives détaillées, pour bonne interprétation, des BOFIP.

L'administration connait presque tout de Lune (son age, son 'parcours professionnel', sa pension d'invalidé etc et elle seule peut étudier si Lune peut bénéficier dea l'abattement special 159ke.

(en quelque sorte pour cet abattement là, l'administration a déjà toutes les " preuves" nécessaires pour pouvoir en bénéficier...ou pas

Par lune

Les rouages, les applications, les informations, il va falloir patience et temps pour obtenir une réponse.

Malheureusement, ayant vécu chez ma tante pour qu'elle vienne n aide à sa soeur, je sais déjà qu'il y aura peu de preuve car pas de rattachement à la CPAM, ni aux impôts durant 20 ans, car toujours rattachée à ma mère biologique.

Par CLipper

Lune,
Un peu de lecture pour vous !

Les criteres a remplir pour l'abattement special 159 ke sont uniquement fonction de votre personne.

Extrait ! Bofip (bulletin officiel des finances publique qui regroupe l'ensemble des commentaires des dispositions fiscales publiés par la direction générale des Finances publique)

A. Principes
120

Aux termes du II de l'article 779 du CGI, pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué un abattement sur la part de tout héritier, légataire ou donataire, incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise. Le montant de cet abattement s'élève à 159 325 euros.

L'application de cet abattement ne résulte pas de la seule prise en compte d'un handicap réel mais est également justifiée par des considérations économiques liées à l'incapacité des intéressés de travailler dans des conditions normales de rentabilité. À cet égard, lorsque la qualité de travailleur handicapé est reconnue par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, la circonstance pour une personne physique handicapée d'occuper un emploi aménagé, lui procurant de ce fait une rémunération modeste, n'est pas de nature à faire obstacle à l'application de l'abattement spécifique (RM Descoeur n° 33625, JO AN du 8 septembre 2009, p. 8536).

B. Conditions d'application

1. Lien de parenté

130

L'abattement s'applique à toutes les mutations à titre gratuit entre vifs et par décès quel que soit le lien de parenté qui unit le défunt ou le donateur à l'héritier, au légataire ou au donataire. Ainsi, une même personne handicapée peut bénéficier de l'abattement autant de fois qu'elle reçoit de legs ou de donations de la part de parents ou de non-parents distincts.

2. Incapacité de travailler dans des conditions normales de rentabilité

140

L'abattement prévu à l'article 779 du CGI constitue un élément du tarif des droits de mutation par décès. Dès lors, l'abattement prévu au II de l'article 779 du CGI est susceptible de s'appliquer aux sommes reçues par un bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie non héritier, légataire ou donataire de l'assuré décédé, dès lors qu'il est incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise.

a. Infirmités ouvrant droit à l'abattement

150

Il est tenu compte de toutes les infirmités congénitales ou acquises, existant au jour de la donation ou de l'ouverture de la succession (CGI, ann. II, art. 293).

Aucun pourcentage d'invalidité n'est fixé et il n'y a pas à tenir compte, en principe, de la nature de l'infirmité, ni de sa cause ou de son ancienneté, pourvu qu'elle existe au jour du fait générateur de l'impôt, c'est-à-dire à la date de la donation ou de l'ouverture de la succession.

160

L'article 294 de l'annexe II au CGI précise que l'infirmité doit empêcher l'héritier, le donataire ou le légataire :

soit de se livrer à toute activité professionnelle dans des conditions normales de rentabilité. L'abattement ne peut donc pas être accordé aux personnes qui, après avoir eu une existence normale, sont atteintes d'une infirmité à un âge avancé. L'infirmité ne peut être retenue que si elle est survenue au cours de la jeunesse ou de la période généralement considérée comme celle de la vie active

Par lune

Je vous remercie Clipper, j'ai adressé une demande aux services fiscaux car je semble correspondre à l'une des stations décrites sur votre lien et votre message précédent

Par CLipper

Super!

On croise les doigts..

Bon aprèm

Par yapasdequoi

Avez-vous aussi envisagé un "plan B", à savoir que cette personne achète la maison et vous y loge ? Ceci peut vous laisser plus de temps pour examiner toutes les possibilités de transmissions ultérieures.

Par lune

Oui au vu de la complexité du projet nous y songeons

Par lune

Pensez-vous que si ma maman achète la maison et que nous procédons à un démembrement de propriété cela est envisageable.

J'imagine que le fisc va revenir vers moi à son décès mais j'aurais le temps de mettre les choses en ordre d'ici là non ?

Bonne journée

Par yapasdequoi

Et pourquoi pensez-vous à un démembrement ? Dans quel but ?

Imaginons qu'elle vous donne la nu-propriété, et en même temps vous y résidez ? Le fisc verra tout de suite (sans attendre la succession) qu'il s'agit de détourner les règles fiscales...

Mieux vaudrait s'assurer de la légitimité de vos liens, et des abattements possibles, avant de vous lancer sans précautions.

Par lune

C'est tellement un choc pour tous, quelques fois les éclairs ne sont pas de génie. Toute une vie à être la fille de pour l'une, la mère de l'autre, la grand-mère de ceux qui suivent...

Pour ma maman c'est un immense choc, elle qui m'a accueillie car elle ne pouvait avoir d'enfant avec mon papa adoptif. C'est comme nier son statut vis à vis des autres. Nos anciens mettaient de côté pour les générations futures...

Mais oui l'émotionnel n'a rien à faire là-dedans nous sommes d'accord

Par Isadore

@Clipper, je vous informe que les injures sexistes sont un délit passible de prison ferme, et la suppression de vos messages n'empêchera pas un dépôt de plainte si la victime l'estime nécessaire.

Veuillez nous épargner cette fois l'habituel couplet victimaire

Par yapasdequoi

Merci Isadore.

Par Isadore

@Clipper, vos messages sont supprimés parce qu'après avoir posté une injure sexiste sur ce fil vous minimisez les faits au lieu de présenter des excuses à la victime.

Cela me semblait évident.