



DONATION BIEN LOUE

Par nick

Bonsoir,

Je souhaite donner à mes enfants un bien qui est actuellement loué. Je sais qu'en cas de vente, la valeur de ce bien peut être revue à la baisse. En est-il de même en cas de donation ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

Oui, la valeur du bien ne varie pas en fonction de l'opération. Il faut faire procéder à des estimations.

La location ne déprécie pas forcément un bien, notamment si elle assure un bon rendement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un bien occupé n'a pas la même valeur qu'un bien libre de toute occupation, la différence est entre 10% et 20% selon la durée restant du bail et la rentabilité.

Une estimation par une agence ou par le notaire est utile pour éviter un rappel de taxation ultérieur.

Par nick

En ce qui me concerne, il ne s'agit pas d'une vente mais d'une donation avec réserve d'usufruit. Je continue donc à en toucher les revenus.

Puis je dans ce cas appliquer une décote ?

Par ESP

Bonjour et bienvenue

A titre liminaire, contrairement à la vente d'un bien loué où une décote est souvent appliquée, la notion de décote en matière de donation n'est pas explicitement prévue par la loi française.

Je rejoins Isadore

Il est essentiel de faire réaliser une expertise immobilière pour déterminer la valeur vénale du bien. Cette évaluation servira de base pour calculer les droits de donation.

Une réflexion pourra prendre en compte la durée du bail, le montant du loyer par rapport aux loyers du marché, l'état du bien

Les éventuels travaux à prévoir.

Par yapasdequoi

En complément, un bien grevé d'usufruit, et de plus en indivision (ce qui sera votre cas) est évalué avec un barème qui prend en compte la moindre liquidité.

Votre notaire saura vous renseigner.

NE vous laissez pas tenter par une valeur trop faible lors de cette donation, car, outre le risque d'un redressement, lors d'une vente future, la taxe sur la plus value immobilière risque d'être plus élevée.

Par Isadore

La valeur d'un bien à une certaine date est toujours la même, qu'il soit question de le donner, de le vendre ou de le garder. Autrement dit un bien qui vaut 100 000 euros aujourd'hui... vaut 100 000 euros. Si quelqu'un a en sa possession un billet de dix euros, le billet vaut dix euros qu'il le garde dans son porte-monnaie, le donne à son enfant ou s'en serve pour payer ses courses.

En revanche l'état du bien peut faire varier sa valeur. Un bien mis en location peut valoir moins cher qu'un bien libre.

On n'applique pas une décote arbitrairement parce que le bien est loué. On prend en compte le fait que le bien soit loué lors de l'estimation de la valeur.

Un bien mis en location avec un excellent rendement ne subira pas forcément de décote. Au contraire un bien loué avec des conditions très défavorables pour le bailleur subira une forte décote.

Il vaut donc mieux demander une estimation de la valeur du bien dans son état réel (loué) que faire réaliser une estimation de la valeur du bien vide et d'appliquer soi-même une décote un peu au pif.

Il y a un risque d'être accusé de fraude si la décote est trop importante. Et dans le sens inverse il serait dommage de surévaluer la valeur de la donation.

Par Rambotte

Bonjour.

Mais ici, le bien est donné avec réserve d'usufruit, et donc à mon avis, la valeur de la nue-propiété ne dépend pas de la manière dont l'usufruitier jouit de son usufruit, soit en en jouissant par lui-même, soit en en tirant des revenus locatifs ?

Par janus2

Bonjour,
J'allais émettre le même avis. La valeur de la nue-propiété ne change pas du fait que le bien soit loué puisque, de toute façon, le nu-propiétaire ne peut pas jouir du bien.

Par ESP

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2696-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-DMTG-20-30-10-20141030]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2696-PGP.html/identifiant=BOI-ENR-DMTG-20-30-10-20141030[url]