



Donation maison

Par Aval

Bonjour,
Il y a quelques années, mon père et mon oncle ont hérité de la maison de ma grand-mère en indivision, Aujourd'hui, avec l'accord de mes cousins et de mes s?urs, ils souhaitent m'en faire donation, Est ce que cela est possible?

Merci de vos réponses

Par isernon

bonjour,

c'est possible mais cette donation sera rapportable aux successions de votre père et de votre cousin sauf s'il s'agit de donations hors par successorale.

prenez conseil auprès d'un notaire qui sera nécessaire pour cette donation.

bien entendu, vous aurez des droits de donations à payer, qui seront assez élevés pour la donation de votre oncle.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Oui, mais attention, les frais de donation sur la part de votre oncle seront élevés.

Vous devrez rapporter cette donation à la succession de votre père, avec le risque de devoir indemniser vos s?urs si elles ne bénéficient pas d'une donation équivalente et si votre père ne laisse pas un gros patrimoine.

En ce qui concerne la part de votre oncle, si elle excède la quotité disponible, vos cousins pourraient demander une indemnité après le décès.

Par Aval

Merci pour vos réponses,
Nous devons en effet faire estimé la maison,
Mais de gros travaux sont à prévoir(toiture, assainissement, menuiserie...)
Ce qui donnera une estimation basse je pense,
Cela pourrait poser un problème pour la donation ?
On a demandé conseil à notre notaire, et il nous as qu'une donation était impossible, est ce une erreur?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une donation n'est impossible que si ceux qui souhaitent donner ne sont pas propriétaires.

Ou encore si un autre ayant droit s'y oppose.

Le notaire a peut être émis des réserves sur l'intérêt de cette donation ? Il faut lui demander de tout expliquer, on ne peut pas deviner à sa place.

Par Isadore

Tout adulte qui n'est pas sous tutelle ou autre mesure similaire peut librement donner ses biens. Mais il peut y avoir des obstacles : hypothèque, bien légué par votre grand-mère avec des conditions bloquant cette donation...

La maison doit être estimée à sa juste valeur pour ne pas léser le fisc. Si elle a une faible valeur, ce n'est pas un problème.

Il faut demander au notaire pourquoi il vous dit que c'est impossible. Soit il y a un élément bloquant soit c'est possible mais risqué à cause des complications qui risquent de survenir lors des successions.

Par Aval

Mes grands parents n'avez pas de testament, donc mon père et mon oncle ont hérité à part égale. C'est pour ça que je suis venu vous "embêter " sur le forum, je ne comprenais pas la réponse du notaire, Il nous a simplement parlé des problèmes éventuels pour les futurs successions mais rien d'autre, Pas de problème d'hériter inconnus, hypothèque ou autre, Il a émis la possibilité que je rachète directement la maison mais cela pose d'autre problème pour moi. Merci encore pour vos réponses

Par Rambotte

Les donations, de votre père de sa moitié indivise de maison, et de votre oncle de sa moitié indivise de maison, sont tout à fait possibles, et il n'y a même pas besoin de l'accord de vos s?urs ni de celui de vos cousins.

Simplement, les réserves du notaire concernent les conséquences, d'une part au décès de votre père, et d'autre part au décès de votre oncle.

Et peut-être que les droits de donation que vous devrez payer au fisc sur la part de votre oncle vont être dissuasifs.

Si l'opération se fait, comme votre intention est de faire des travaux d'amélioration, il serait très prudent de garder des preuves de l'état réel du bien au jour des donations, car c'est cet état qui sera pris en compte pour le calcul du rapport de la donation de votre père, ou pour la réduction éventuelle de la donation de votre oncle. Le risque étant, à défaut de preuve, que ce soit l'état amélioré qui soit pris en compte.

Par Isadore

Je crois deviner que ce n'est pas une réelle impossibilité mais que le notaire estime l'opération trop problématique.

Je pense que vous devriez pouvoir vous en débarrasser en signant une décharge par laquelle vous reconnaissez avoir conscience des risques et notamment de devoir un jour "rendre" une partie de la maison à vos cousins ou à votre fratrie, en nature ou en argent. Il s'agit de rassurer le notaire quant à sa responsabilité qui pourrait être engagée.

Sinon voyez un autre notaire.

Il a émis la possibilité que je rachète directement la maison mais cela pose d'autre problème pour moi.

Si c'est une question d'argent, vous allez devoir payer 55 % de droits de succession après abattement de 7 967 euros sur la part de votre oncle.

Si vous n'avez pas cette somme, vous allez devoir vendre le bien pour payer le fisc. Et si vous avez cette somme, il vaut mieux en effet acheter au moins la part de votre oncle.

Vous pouvez convenir d'une vente à terme, en lui versant une partie du prix de vente à l'achat et le reste par mensualités. Du côté de votre père, la donation sera moins problématique s'il a d'autres biens. Cette part de maison sera une "avance sur héritage", vos s?urs au décès de votre père prendront leur part sur le reste de son patrimoine.

Ayez bien conscience que si vous n'achetez pas maintenant, vous risquez de devoir rendre la plus grosse partie de la valeur du bien lors des décès des donateurs.

Par Aval

Merci pour vos reponse,

Le notaire avait aussi dit qu'il fallait attendre la majorité du fils de ma cousine, celui ci étant né du vivant de notre grand-mère, est ce exact?

Est il possible d'acheter seulement les part de l'indivision de mon oncle et quand suite mon père me donne sa part sur la maison?

Et si cela est possible, est ce qu'il y a une période d'attente?

Par Rambotte

Je pense qu'il fait fausse application (par erreur de contexte) d'une disposition du code civil.

Il faudrait lui demander "quel article du code civil invoquez-vous pour affirmer qu'il faut faire intervenir tous les descendants nés avant le décès de la grand-mère ?"

Par Aval

Je vous remercie de nouveau pour toutes réponses qui me rassure un peu,

Je vais commencer par faire estimé la maison dans l'état actuel,

Faut il une seule ou plusieurs estimation?

Et ensuite je verrai quoi faire suivant l'estimation, si j'ai la possibilité de racheter les parts de mon oncle, je le ferai sinon, je suivrai vos conseils en prévenant le notaire que je suis conseils des "risques " d'une telle donation, et conservant factures d'artisans, estimation et photos de la maison en l'état actuel.

Par Aval

Bonjour je reviens vers pour un renseignement supplémentaire,

On a reçu une première estimation, qui paraît très à toute la famille au vue des travaux nécessaires,

L'estimation se situe entre 90.000 et 126.000 ?,

Dans se cas, qui "choisit" le montant du bien, les donataires,le notaire ou les impôts?

Merci pour vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

Dans se cas, qui "choisit" le montant du bien, les donataires,le notaire ou les impôts?

Pour ce qui est de la valeur inscrite sur l'acte de vente, c'est le donateur et le donataire. Le notaire peut (et doit) refuser de rédiger l'acte s'il estime que le bien est sous-estimé et donc qu'il y a un risque de fraude ou de déclaration erronée, mais pas imposer son estimation (de toute façon il ne pourra pas obliger ses clients à signer).

Le fisc n'intervient pas dans la transaction. S'il débarque, ce sera une fois la transaction enregistrée au SPF. Si le fisc estime que le bien a été sous-estimé de bonne foi il pourra réclamer des droits de donation supplémentaires. S'il estime qu'il y a fraude le donataire risque des poursuites.

C'est donc l'intérêt d'avoir des estimations sérieuses qui permettront au donataire de justifier le montant déclaré, soit vis-à-vos du fisc, soit devant le juge.

Par Aval

D'accord, mais dans le cas de l'estimation comment bien fixer le prix?

Par yapasdequoi

Pour bien estimer, il faut demander plusieurs avis à différents professionnels (notaire, agence immobilière, etc) ensuite vous prenez une valeur moyenne.

Par Aval

Merci pour vos réponses