



Donation maisons

Par Hyakutake

Bonjour à tous,

Je suis usufruitière de mes maisons principale et secondaire.

Je désire faire donation de mes 2 maisons à mes fils, la maison principale à mon fils aîné et la maison secondaire à mon fils cadet (maisons évaluées à 360 000 ? chacune).

D'un commun accord nous voulons vendre la maison secondaire, cette vente doit-elle être faite avant la donation ou après ? quelle sera la plus-value à régler, sachant que je détiens cette propriété depuis 29 ans.

Lors du décès de mon époux la maison était évaluée à 260 000 ?, actuellement elle est de 360 000 ?.

Si nous vendons, comment sera réparti le prix de la vente ?

Considérant que nous voulons racheter une autre propriété. Comment va se dérouler ce nouvel achat, cette nouvelle maison sera-t-elle au nom de mon fils cadet ? en sera-t-il le seul propriétaire ?

Merci pour vos avis

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait déjà vérifier quelle est votre part de propriété dans chaque bien.

Parce que si seulement "usufruitière" vous ne pouvez donner que cet usufruit (et cela a-t-il un intérêt ?)

Si vous êtes propriétaire, vous pouvez vendre puis donner l'argent, ou sinon donner le bien d'abord puis le donataire nouveau propriétaire décidera ce qu'il veut faire (vendre ou garder).

Mais je subodore que la situation est plus complexe si ces biens vous sont revenus par succession de votre époux, alors vos fils ont déjà une part de propriété.

Consultez votre notaire - c'est de toute façon indispensable pour ces actes (vente ou donation)

Par Hyakutake

Bonjour,

Merci de votre réponse rapide !

Nous avons effectivement rendez-vous avec le notaire fin juin.

Nous souhaitons déjà avoir un maximum de réponse à nos questions avant de nous engager dans une direction.

C'est surtout après la vente de la maison secondaire où ce n'est pas clair. Pourrions nous bloquer l'argent des 3 parties pour racheter autre nouvelle maison secondaire et qui en sera le propriétaire ?

Merci

Par yapasdequoi

Si vous voulez un maximum de réponses correctes il faut préciser quelle part de propriété a chacun d'entre vous sur ces 2 biens.

Parce que si vous êtes usufruitière, il y a forcément 1 ou plusieurs nu-propriétaires...

Par ESP

Bonjour

Vous êtes usufruitière, il faudrait connaître votre âge pour vous indiquer la répartition des fonds de la vente.

Avec votre fils nu-propriétaire de cette maison secondaire, vous pouvez la vendre ensemble et décider de reporter le prix sur le nouveau bien que vous désirez acquérir.

Mais si vous souhaitez qu'il soit plein propriétaire, il faut préalablement ou simultanément abandonner l'usufruit. Parlez-en à votre notaire.

Concernant la plus-value, il n'y en aura pas, seulement la CSG/RDS sur 9% de la plus-value (91% d'abattement après 29 ans).

Par Hyakutake

Bonjour,

Merci pour vos retours.

Nous verrons donc cela avec le notaire, quitte à faire plusieurs rendez-vous si pas concluant.