



## Donation entre frère et soeur

-----  
Par macgiv

Bonjour,

En 2014 le frère de mon épouse nous a louer une maison dans laquelle je devais faire des travaux et en compensation il a promis qu'elle serait à nous 10 ans plus tard suite à différentes sommes que nous lui avons avancé.

Quelle est la possibilité de devenir propriétaire de cette maison il avait pensé à la donation mais il y a plusieurs possibilités de donation avec plus ou moins d'exonérations sachant que sa sœur mon épouse est reconnue handicapée

Pouvez-vous m'aiguiller sur les différentes possibilités

D'avance merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour les travaux et les sommes avancées, vous devriez demander une reconnaissance de dettes. Ce montant ne sera pas considéré comme une donation.

Toutefois attention : la main d'œuvre serait considérée comme un travail dissimulé, donc évitez d'en faire état...

La taxation d'une donation frère/sœur bénéficie d'un abattement, de même si le donataire est handicapé, mais il faut bien vérifier les critères d'éligibilité.

Lire ici :

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/calcul-et-paiement-des-droits]https://www.impots.gouv.fr/particulier/calcul-et-paiement-des-droits[/url]

Consultez votre notaire pour en savoir plus. De toute façon il sera indispensable pour acter le changement de propriétaire de cette maison.

-----  
Par macgiv

Bonjour

Merci de votre réponse

Donc si j'ai bien compris si le bien est évalué en dessous de l'abattement il n'y a aucun frais ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Si la valeur de la donation est inférieure à l'abattement applicable à la situation, il n'y a pas de droits de donation, mais il y a quand même des frais de notaire liés à l'acte de donation.

-----  
Par macgiv

Bonjour

Merci à vous pour ces réponses

-----  
Par macgiv

Bonjour

Une autre question me taraude si je deviens à moitié propriétaire par donation de l'ex épouse de mon frère puis je rester locataire de cette maison ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est vous ou votre épouse qui reçoit la donation ?  
Et c'est l'ex-épouse de votre frère qui lui donne ?  
Ce n'est pas clair.  
Veuillez préciser qui donne quoi et à qui et leurs liens de parenté.

Vous ne pouvez pas être locataire de vous-mêmes...

-----  
Par macgiv

Oups désolé

Ce serait mon épouse qui recevrait la donation de l'ex épouse de son frère car il sont séparés de corps mais pas de biens  
J'espère être plus clair

-----  
Par yapasdequoi

Glups !  
Alors oubliez toutes les réponses déjà données qui concernaient une donation d'un frère à une soeur.

L'ex-épouse de votre frère n'a aucun lien de parenté avec votre épouse.

Dans ce cas la donation est taxée à 60% il n'y a pas d'abattement.

Et si c'est votre épouse qui reçoit la donation, vous ne recevez rien : quel est votre régime matrimonial ?

-----  
Par macgiv

Ré

Nous sommes mariés sans contrat de mariage mais mon épouse est reconnue handicapée et touche l'aah

-----  
Par yapasdequoi

Si elle reçoit une donation c'est un "bien propre" qui lui appartient à elle seule.  
Mais est-ce bien raisonnable d'accepter une donation et de devoir payer dessus 60% de taxes ? (il n'y a pas d'abattement)  
Surtout si ce n'est que sur la moitié de la maison.  
Qui possède l'autre moitié ?

-----  
Par Rambotte

Il faudrait vérifier quelle relation donateur/donataire ouvre droit au gros abattement pour handicapés (et quel niveau de handicap).

-----  
Par macgiv

Ré  
Il peut y avoir aucune relation entre donateur et receveur et aucun pourcentage de handicap n'est demandé  
Combien puis-je donner à une personne handicapée sans qu'elle ait à payer de droits ?  
23 juillet 2025 | Lecture 2 minutes

particulier

Imprimer l'article

Si le bénéficiaire est en situation de handicap, un abattement de 159 325 ? est prévu. Il s'applique à toutes les donations même en l'absence de lien de parenté entre le donateur et le donataire.

Il peut s'appliquer en une seule ou en plusieurs fois tous les 15 ans.

Il est réservé aux personnes :

incapables de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique ou mentale survenue au cours de la jeunesse ou de la période généralement considérée comme celle de la vie active ;

ou

âgées de moins de dix-huit ans incapables d'acquérir une instruction ou une formation professionnelle d'un niveau normal.

Aucun pourcentage d'invalidité n'est fixé.

L'infirmité doit exister à la date de la donation et être justifiée. Cette justification peut résulter de tous éléments de preuve (certificat médical circonstancié, certificat d'un établissement scolaire spécialisé, etc..).

-----  
Par macgiv

L autre moitié de la donation resterait à son frère si il ne veut plus la donner

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue

"Nous sommes mariés sans contrat de mariage mais mon épouse est reconnue handicapée et touche l'aah"

Si le handicap de votre épouse lui permet de bénéficier de l'abattement de 159.325?, son frère a tout intérêt à lui donner cette maison et c'est ensuite que vous pourrez, avec elle, soit envisager de l'intégrer à votre communauté, soit qu'elle vous fasse une donation (exonération entre époux jusqu'à 80 724 ?, renouvelable tous les 15 ans).

Enfin, je confirme que l'un des grands avantages de l'abattement spécifique de 159.325 ? est qu'il est lié uniquement à la situation du bénéficiaire (le donataire) et non au lien de parenté avec le donateur.

-----  
Par macgiv

Ré

Non mon épouse ne travaille pas

Et oui son frère aurait intérêt d autant qu il est vraiment surendetter mais avait promis à sa s?ur la donation

Le faut de ne pas faire parti de la donation m importe peu

Merci pour tous vos renseignements

-----  
Par macgiv

Ré

Une situation complexe , si mon épouse a la donation de son ex belle s?ur elle devient propriétaire à 50% puisque son frère a l autre moitié mais nous sommes locataires que devenons nous avec ces 50% locataire ou propriétaire

Merci pour vos réponses

-----  
Par kang74

Bonjour

Tout ce que vous dites est assez incompréhensible ...

Déjà une donation n'est pas conditionnée à quoi que ce soit : sinon cela s'appelle un salaire, voire du chantage.  
Enfin si je comprends bien, le frère est marié, et séparé puisque vous dites qu'ils sont séparés de corps mais pas de biens .

Enfin pourquoi la belle soeur donnerait quoi que ce soit? Elle roule sur l'or ?

Et pour l'abattement pour handicap, il ne suffit pas d'avoir l'AAH pour en bénéficier comme cela vous a été précisé : ce pourquoi le notaire ne l'applique pas à moins que les services fiscaux valident le dossier .

Autant une personne avec un handicap congénital qui l'a empêché complètement de travailler, cela passe ( non sans le justifier des dossiers MDPH et médicaux) autant un handicap pendant la vie active doit vraiment prouver une grosse différence de revenus avant//après le handicap.

Concrètement si votre femme a peu travaillé ou n'a pas bien gagné sa vie avant la reconnaissance du handicap, cela n'a pas eu beaucoup d'impact niveau perte de rentabilité .

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Non mon épouse ne travaille pas.  
Elle ne travaille pas ou elle ne travaille plus ?

Son handicap l'a-t-elle empêché dans le passé de travailler ?

Si elle ne travaille plus, la cessation de son activité est-elle due à son handicap ?

C'est ce qu'apprécieront les services fiscaux, ainsi que l'a indiqué kang74. C'est juste une reformulation de ce qu'elle a écrit, fort justement ;-)

-----  
Par ESP

Une situation complexe , si mon épouse a la donation de son ex belle s?ur elle devient propriétaire à 50% puisque son frère a l autre moitié mais nous sommes locataires que devenons nous avec ces 50% locataire ou propriétaire

J'avais compris que le frère désirait donner sa part également ??? 50% du frère + 50% de l'ex-épouse, c'est bien la totalité non ?

Pour les intervenants qui n'ont pas bien lu, il a bien été écrit que pour prétendre à l'abattement, il faut entrer dans les critères, pas seulement de l'AAH.

-----  
Par kang74

S'ils sont toujours mariés, il n'y a pas forcément 50/50 mais possiblement un bien de la communauté .

Et je ne vois pas bien pourquoi ils donneraient ( on ne sait même pas s'ils ont des enfants), des promesses n'engageant jamais à rien .

-----  
Par macgiv

Le bailleur c est le beau frère et l ex belle soeur

-----  
Par macgiv

Clipper

Je ne comprend pas vos deux dernières phrases

2 loc et 2 propriétaires et la dernière phrase aussi

-----

Par yapasdequoi

Pouvez vous confirmer déjà l'hypothèse formulée par ESP :

Est-ce que votre épouse reçoit 50% donné par son frère + 50% donné par l'ex-épouse de ce frère ?

-----  
Par macgiv

Merci clipper

Sachant que nous payons un loyer de 650 euros quelle pourrais être pourrait être cette indemnités d occupation

Merci

-----  
Par LaChaumerande

@yapasdequoi

Pouvez vous confirmer déjà l'hypothèse formulée par ESP :

Est-ce que votre épouse reçoit 50% donné par son frère + 50% donné par l'ex-épouse de ce frère ?

J'ai l'impression que votre question n'intéresse pas macgiv ;-(

Non plus que les miennes, alors que j'ai un cas dans ma belle-famille. Un mien beau-frère a obtenu ce fameux abattement supplémentaire pour la succession d'une tante (55% de droits), mais c'était une évidence. Ce ne l'est pas pour l'épouse de macgiv.

Accepter une donation potentielle avec 60% de droits si on n'a pas les liquidités nécessaires, cela me paraît fort risqué.

-----  
Par macgiv

La chaumerande

Je vous répond, mon épouse reçoit 50% de l'ex femme de son frère et son frère contrairement à ce qu'il nous avait promis pendant 10 ans et même encore par message fin 2024 ne veut plus faire de donation

-----  
Par LaChaumerande

Ce n'était pas ma question.

Votre épouse a-t-elle dans le passé exercé une activité professionnelle et en a-t-elle été empêchée par son handicap ?

-----  
Par macgiv

Dans les années 2000 pendant 1 an avant d'élever ses 4 enfants et d'être ensuite déclarée inapte pour fibromyalgie

-----  
Par LaChaumerande

CLipper (voir ses messages)

Posté le Le 26/10/2025 13:42

Macgiv , je réponds rapide a votre question

[...]

Je vous envoie mon message en Mp .

Bonne continuation

macgiv (voir ses messages)

Posté le Le 26/10/2025 15:23

Clipper

Envoyer sur \*\*\*@\*\*\* car la boîte free est bloquée

(j'ai fait une capture d'écran...)

---

CLipper, ça ne se fait pas de proposer des réponses par mp, c'est contraire à une règle de nombreux forums.

Ce n'est guère que la 3e fois, au moins, que vous le faites et c'est très agaçant, d'autant plus que des contributeurs sérieux vous ont dit à moult reprises que vous vous trompiez dans vos interventions sur le forum.

C'était mon coup de g\*\*\* et je m'énerve rarement.

---

Dans les années 2000 pendant 1 an avant d'élever ses 4 enfants et d'être ensuite déclarée inapte pour fibromyalgie. Si je résume, votre épouse n'a eu aucun revenu pendant x années parce qu'elle s'est arrêtée pour élever vos enfants. Et quand elle souhaite reprendre, pathologie qui l'empêche de travailler.

Je ne suis pas sûre qu'elle soit éligible à l'abattement supplémentaire pour handicap puisque pas de perte de revenus.

Ce n'est pas une certitude absolue, kang74 pourrait confirmer ou infirmer.

---

Par yapasdequoi

Vu l'enjeu, ne vous contentez pas de grapiller des infos de qualité non garantie sur les forums gratuits. Pour économiser 60% de taxe et profiter de l'abattement pour handicap une consultation d'avocat fiscaliste peut vous éviter une grosse bourde. Au moins par prudence vérifiez auprès du centre des impôts que votre épouse remplit les critères pour bénéficier de cet abattement : un rescrit fiscal prend un peu de temps mais c'est gratuit et il engage les services fiscaux.

---

Par ESP

Une fibromyalgie pourrait être un cas pour bénéficier de l'abattement de 159 325 ? si et seulement si elle entraîne une incapacité de travailler dans des conditions normales de rentabilité, et que cette incapacité peut être prouvée auprès de l'administration fiscale.

Pour le reste, si cela se déroule selon vos espoirs, votre épouse sera propriétaire, en indivision avec son frère, qui pourrait être "bailleur" pour l'autre moitié.

Ces guillemets car

Le cadre légal (Article 815-9 du Code civil en droit français) ne prévoit pas l'établissement d'un bail "pour la moitié" avec un autre indivisaire, car elle est déjà propriétaire... D'où la notion d'indemnité et non de loyer.

Il est fortement recommandé de consulter un notaire ou un avocat fiscaliste pour évaluer la situation spécifique et préparer les justificatifs nécessaires, car l'appréciation par l'administration peut être stricte.

---

Par ESP

A Macgiv.

SUR CES BASES, merci de formuler votre éventuelle question complémentaire, SUR CE FORUM.

(Il est interdit de communiquer une coordonnée personnelle, y compris adresse mail.)

Bien à vous

---

Par Isadore

@Clipper, veuillez arrêter d'importuner les auteurs des questions, les intervenants et les modérateurs avec des interventions non pertinentes.

Désormais on ne peut plus présumer la bonne foi. En ce qui me concerne vous n'êtes plus autorisé à intervenir sur ce sujet. Laissez les intervenants compétents répondre !

---

Par macgiv

Bonjour tout le monde,

Je reviens vers vous en m'excusant je n'avais pas fait attention de l'interdiction de partager le mail

J'ai d'autres indications à vous fournir pour que tout redeviende plus clair pour moi car pleins de questions me taraudent et me peinent pour mon épouse vis à vis de son frère

Je sais que le crédit fait pour cette parcelle immobilière n'est pas soldé donc je suppose que la donation n'est pas possible puisque que l'immeuble appartient encore à la banque

J'ai récupéré toutes les photos que j'ai faites lors des travaux de cette maison, j'ai des factures récentes mais celles des très gros travaux c'est le frère qui les a déduites de ses impôts même si c'est nous qui les avons payées

Voilà pour le moment

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

celles des très gros travaux c'est le frère qui les a déduites de ses impôts :  
Étonnant. Ne sont déductibles, pour faire simple, que des travaux d'amélioration d'un bien locatif et qui ne touchent pas à la structure  
[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/quels-travaux-puis-je-deduire-de-mes-revenus-fonciers]https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/quels-travaux-puis-je-deduire-de-mes-revenus-fonciers[/url]

-----  
Par kang74

Bonjour

Des factures à votre nom ?  
Parce que si on parle de crédit d'impôts, les factures ne peuvent être qu'à son nom à lui .

Même si vous aviez la preuve que vous avez fait des travaux dans le logement que vous louez, cela ne vous donnerait pas plus de droit que cela s'il n'y a aucune reconnaissance de dettes en ce sens .  
Pire, en tant que locataire, vous ne pouvez pas faire de gros travaux sans l'accord du propriétaire .

Donc même si vous avez la preuve d'avoir donné de l'argent pour les travaux, ce n'est pas la preuve d'une dette pour autant .

Si le frère avait été un tant soit peu honnête, il vous aurait proposé dès le départ de racheter un % du bien au lieu de vous faire payer des travaux qui ne vous rapportent rien .

-----  
Par macgiv

Ré

Merci de vos réponses

-----  
Par macgiv

Bonjour

Avec un peu d'humour vous en pensait quoi

Conformément à la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tenu de restituer le logement dans le même état que le jour de la remise des clés.

Puisque j'ai tout fait dans cette maison

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous vérifié la loi 89-462 directement dans le texte ?

Voici l'article 7 qui définit les obligations du locataire :

[url=[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000051748585](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000051748585)]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000051748585[/url]

notamment :

"f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés "

Vous n'avez eu aucun accord écrit ou reconnaissance de dettes, donc aucun moyen de vous faire rembourser de vos frais d'amélioration du bien.

Pour vous consoler, pensez que c'est vous qui en avez profité jusqu'à présent et tant que le bail est en cours.