Donation bien immobilier du vivant

Par Aurelien081

Bonjour.
J'aurais besoin de conseils et d'informations au sujet d'une donation du vivant.
Mon père est nu-propriétaire d'une maison dont ma grand-mère est usufruitiere. Nous voudrions effectuer les démarches pour que ma grand-mère renonce à son usufruit, que mon père renonce à sa nu-propriété et que je devienne propriétaire.
Je voudrais savoir quelles sont les démarches à effectuer, et quels seraient les frais que je devrais payer.

Par Isadore

Bonjour,

Il faut faire un acte de donation chez un notaire. Votre grand-mère vous donnera son usufruit et votre père sa nue-propriété.

Les droits à payer vont dépendre de la valeur de la donation que vous feront respectivement votre père et votre grand-mère :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14205]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14205[/url]

Par Aurelien081

Merci pour votre réponse.
De ce que j'ai compris sur le site que vous m'indiquez, ça fonctionne par tranche (selon la valeur du bien) et du lien avec la personne faisant la donation. Dans ce dernier cas, qu'est ce qui sera pris en compte, la personne qui transmet la nu-propriété ou l'usufruit ?

Par kang74

Bonjour

Il y a aura deux donations distinctes puisqu'il y a deux droits distincts donnés par deux personnes distinctes .

Attention néanmoins pour votre grand mère si elle beneficie d'aide récupérable (ash ASPA etc)ou en bénéficiera dans les 10 ans ...
Car on peut récupérer sur le donataire , sans abattement .

Par Aurelien081

D'accord. Et ces deux donations, est-ce qu'elles s'appliqueront chacune sur la valeur totale du bien immobilier, ou bien la valeur totale sera-t-elle prise une seule fois pour les deux ?

Par Rambotte

Bonjour.
ça fonctionne par tranche (selon la valeur du bien)
Tranches est au pluriel, ce n'est pas un tarif à appliquer, correspondant à la tranche auquel le bien appartient (après déduction de l'abattement).
La valeur après abattement est décomposée en tranches (sauf pour la dernière, les tranches sont complètes),

conduisant à une imposition à un taux donné pour chaque tranche.

Sans ça, votre père vous donne la nue-propriété, qui a une certaine valeur, et on calcule l'imposition sur cette valeur de nue-propriété (avec l'abattement et le barème parent/enfant), et votre grand-mère vous donne l'usufruit, qui a une certaine valeur, et on calcule l'imposition sur cette valeur de l'usufruit (avec l'abattement et le barème grand-parent/enfant).

En fait, seuls les abattements sont différents, le barème est celui en ligne directe.

Par Aurelien081

D'accord, jusque là, je comprends mieux pour l'abattement, les tranches, la fiscalité, ...
Concernant l'usufruit et la nu-propriété, si j'ai bien compris (après quelques recherches), c'est un pourcentage fixé et reparti, c'est ça ?

Par Rambotte

La valeur (ici forcément fiscale) de l'usufruit est un % de la valeur en pleine propriété, dépendant de l'âge de l'usufruitière (par tranches). La valeur de la nue-propriété est le complément.

Par Aurelien081

D'accord, j'y voit un peu plus clair maintenant. J'imagine qu'en plus de ces frais à payer à l'administration fiscale, il y a également les frais à payer au notaire.

Par Rambotte

Il y a bien sûr des frais d'acte, dont les émoluments du notaire.

Par Aurelien081

Et concernant l'abattement, celui-ci est à déduire des frais à payer ? J'ai lu sur le site indiqué plus haut qu'il était de 100.000 de parent à enfant et de 30.000 (environ) de grand-parent à petit-enfant. Et qui déterminera la valeur du bien immobilier ?
Désolé si je pose beaucoup de questions, je n'y connais vraiment rien.

Par Rambotte

L'abattement est à déduire pour le calcul des droits de donation. Il n'y a pas d'abattement pour les frais.

Il n'y a pas de valeur officielle d'un bien. Ce sont les parties qui l'évaluent, ou la font évaluer. Le fisc peut ne pas être d'accord.
Mais attention, en sous-évaluant pour diminuer les droits de donation, quand vous vendrez, la plus-value sera plus forte, et donc plus fortement taxée...

Par Aurelien081

Nous l'avons déjà faite évaluer par un agent immobilier, saa valeur estimée à 95.000?. Ma grand-mère ayant 90 ans, selon ce que j'ai trouvé sur internet, la valeur de l'usufruit est donc de 20% contre 80% de nu-propriété (soit 19.000? et 76.000?). Avec les abattements qui sont de 31.865? et 100.000?, ça voudrait dire que je n'aurais donc pas de droits de donation à payer, c'est ça ?

Par Rambotte

C'est ça, aucune des donations n'est taxable.
Il n'y aura que les frais d'acte et émoluments du notaire (que je ne sais pas évaluer).

Votre grand-mère, elle habite où ? Parce que si elle n'est plus usufruitière...

Par Aurelien081

Ma grand-mère habite une autre maison, dont elle est également usufruitière (le nu-propriétaire étant son second fils), la maison que mon père et moi-même habitons était à l'origine celle de mes arrières grands parents.
En tout cas, merci pour vos renseignements, nous n'avons plus qu'à contacter un notaire pour effectuer les démarches.