



Donner a les enfants un don de mes parents

Par Wilson

Nous sommes deux enfants et nos parents nous ont fait à tous deux des donations.

1. Ma donation consiste en un appartement, donc un bien immobilier dont la valeur sera calculée au décès du dernier vivant si j'ai bien compris. J'en suis propriétaire à 100%.

2. Mon frère lui a reçu diverses donations, pour acheter sa première maison qu'il a revendue, dont il a fait une plus value pour ensuite racheter une autre maison ; il a reçu également de dons en liquidité.

Ce bien immobilier que j'ai reçu n'a donc (si j'ai bien compris) pour l'instant pas une valeur définie dépendant du marché de l'immobilier.

Mon frère rêve éveillé que mon bien prenne énormément de valeur pour qu'au moment de la succession (ou même avant, sous forme de nouvelles donations en liquide) il reçoive une grande partie de l'héritage et pour moi, pour mes parents, c'est une situation insoutenable.

Voici mes questions :

1. Puis-je me débarrasser de ce bien en le donnant à mes 3 enfants (en SCI par exemple) ?

2. Sa valeur sera-t-elle arrêtée le jour de ma donation ?

3. Mon frère peut-il me faire des problèmes le jour de succession, est-ce légal/justifiable de céder à mes enfants cet appartement que jalouse, qui fait la convoitise indirecte de mon frère ?

Par isernon

bonjour,

très souvent, les actes de donations comportent une clause d'inaliénabilité du bien donné.

vous devez donc vérifier que vous pouvez vendre ou donner ce bien.

il faudrait savoir s'il s'agit d'une donation hors part successorale ou une donation en avancement de part.

une donation en avancement de part est rapportable et éventuellement réductible.

Le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation.

voir l'article 860 du code civil:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432904]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432904[/url]

mais cela vaut également pour les donations faites à votre frère.

salutations

Par Rambotte

Bonjour.

C'est toutefois un peu plus difficile pour les rapports des donations de votre frère, puisqu'il faut prouver que sa première acquisition ne pouvait être faite sans les donations de vos parents, pour que le rapport de ces donations ne se fassent pas au nominal, mais à la valeur de la fraction du bien acquise grâce aux donations, voire à ce que la fraction correspondante du prix de revente a pu permettre d'acquérir en second lieu.

A mon avis, le fait de donner votre bien à vos enfants ne va pas figer la valeur du rapport à la valeur du bien au jour de la donation. Mais il n'y a aucun problème de légalité, et il n'y a rien à justifier. Et bien sûr la question du rapport des donations peut être un sujet de difficulté lors du partage.

Remarque : si la donation à vos enfants était immédiate après celle de vos parents, le fisc aurait pu redresser l'opération comme abus de droit fiscal, l'opération étant vue comme une donation directe grands-parents vers petits-enfants, avec plus faible abattement, maquillée en donations en cascade pour profiter des gros abattements parent vers enfant.

Par Wilson

Bonjour,

Je vous prie tout d'abord de bien vouloir m'excuser pour cette réponse tardive.

Je vous remercie énormément du temps que vous avez pris pour me répondre et aussi de la qualité de vos réponses.

Je vais traiter ces informations très intéressantes.

En vous souhaitant une bonne journée,

Bien respectueusement,

Wilson