Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Donation en sens inverse

Par Nicolas4838

Bonjour Est il possible (légal) de faire donation à ses parents d'un bien immobilier qu'eux mêmes nous ont donné ?

et ainsi éviter la plus-value et que nos parents profitent pleinement de la valeur de la maison librement.

Y a t il un risque d'un point de vue fiscal?

merci

Nicolas.

Par ESP

Bonjour
J'espère que vous avez fait le bon calcul pour estimer l'intérêt de la chose (frais de notaire, enregistrement, publicité foncière, droits de donation...)

Y a t il un risque d'un point de vue fiscal?
Je dirais même un fort risque car l'opération est tellement rare qu'il est flagrant que c'est pour les raisons que vous évoquez vous mêmes.

Par Nicolas4838

Merci pour votre réponse

En réalité ce n'est pas mon souhait mais une solution proposée à mon père par le notaire lui même ! Étrange non? ...
mais j'ai tout de suite pensé que c'etait risqué et évident pour l'administration Fiscale

---
Par AGeorges

Bonjour Nicolas,

Si j'ai bien compris le sens de votre question, le bon système est que vos parents vous fassent le don de la nu-propriété de leur maison.
Ils gardent l'usufruit et peuvent donc continuer à profiter de la maison et l'usufruit s'éteindra avec eux. Vous disposerez alors de la maison sans autre formalité (pas d'héritage et pas de droits de succession).

En plus, la valeur de la nu-propriété est largement inférieure à celle du bien (selon l'âge de vos parents), et donc la taxation de la donation est réduite d'autant.

Evidemment, si la donation est déjà faite, c'est un peu tard. Mais si je ne me trompe pas, vous avez été mal conseillé.

Par ESP

AGeorges,
Vous n'avez pas compris le sens (enfant vers parents après parents vers enfant et risque fiscal).

Par AGeorges

@ ESP

Bonjour,
Mais si j'avais compris :
Evidemment, si la donation est déjà faite, c'est un peu tard

En fait, dans l'énoncé de la question, il n'y a pas de certitude, vu l'usage courant du présent en lieu et place du conditionnel, que la donation parents --> enfants ait effectivement déjà été réalisée.

En tous cas, si celle-là l'a été, et que d'autres amateurs de cette formule nous lisent, ils sauront que la donation de la nu-propriété est sans doute une solution meilleure, à moins que vous n'infirmiez cela ...

+++ Pour les messages privés, j'ai aussi constaté l'impossibilité d'afficher simplement le texte d'un message reçu. Cependant, si vous cliquez sur le bouton de 'réponse', le cadre de texte usuel est ouvert et derrière se trouve le message ...

Par AGeorges

Un calcul à valider pour le don de la nu-propriété :

Valeur d'achat de la maison : 400K?
Valeur actuelle : 600K?

Plus-value calculée sur 200K? en cas de don de 600K?

Si vos parents ont 65 ans, valeur de l'usufruit : 40%
Donc valeur de la nu-propriété : 360K? (60% de 600K?).

Le don n'est que de 360K?. Que devient la plus-value ? Si vos parents occupent la maison en résidence principale, ils n'ont pas de plus-value à payer et vous non plus.

Et quand viendra le temps de la succession, la maison n'y entrera pas puisque vous serez nu-propriétaire et que l'usufruit sera éteint.

Par ESP

Contentons nous de rester dans le sujet évoqué.

Par Nicolas4838

Vous dites pas de plus value si c est la résidence principale même sur les parts des enfants en cas de vente ?

Merci pour vos éléments de réponse

Par AGeorges

Bonsoir Nicolas,

Dites-nous d'abord si la donation parents --> enfants a déjà été réalisée ou pas, et s'il s'agit d'une donation complète.

S'il ne s'agit que d'une hypothèse dont vous essayez de trouver un biais pour réduire les inconvénients fiscaux, via la seconde hypothèse de donation à l'envers, alors ce que je vous ai dit est applicable (si ESP peut le confirmer, merci). Faites faire une donation de nu-propriété à vos parents, et ils gardent l'usufruit seulement.

Si cette donation a déjà été conclue, vous avez été mal informé, et le devoir de conseil de votre notaire ne semble pas avoir été respecté. Ce qu'a dit ESP s'applique alors, ce type de manipulation est très risqué.

Oui, je vous confirme que la vente d'une résidence principale est exonérée de taxe à la plus-value. Mais si VOUS vendez la maison que vos parents vous ont donnée, ce n'est pas VOTRE résidence principale. Donc la règle ne s'applique plus.

Par Nicolas4838

C est bien précisé nos parents nous l'ont déjà donné

Merci

Par ESP

Faites faire une donation de nu-propriété à vos parents, et ils gardent l'usufruit seulement.

Il n'a jamais été question de nue-propriété d'une part
D'autre part, comment peuvent-ils garder un usufruit qu'ils n'ont pas !!!?

Par AGeorges

Il n'a jamais été question de nue-propriété d'une part

Et c'est bien dommage !

D'autre part, comment peuvent-ils garder un usufruit qu'ils n'ont pas !!!?

Oui, on le sait maintenant, puisque Nicolas a confirmé que la donation parents --> enfants était bouclée ...

Il y avait des éléments qui pouvaient laisser penser que ce n'était pas forcément le cas, notamment d'avoir parlé de la suggestion du notaire ... Et je continue à dire, sauf contre-argument que je ne vois pas, que les parents de Nicolas ont été mal conseillés par le notaire.

Si tout était bien et avait été fait au mieux, personne n'aurait discuté des avantages ou des inconvénients de la donation à l'envers.

D'ailleurs, on peut dire à Nicolas que s'il disparaissait, la loi permet d'annuler la donation. Dans ce cas, la maison retournerait à ses parents. A valider également.

La loi dit aussi, à cette exception près, qu'une donation est irréversible. Comment, dans ce cas, concevoir son inverse ?

Par AGeorges

En plus, la génération 2 étant désormais propriétaire de la maison, s'ils ont eux-mêmes des enfants, la donation à l'envers ne pourra se faire que sur la quotité disponible.

Actuellement, les parents habitent dans une maison qui ne leur appartient plus. C'est fort dangereux. Il serait bon de pouvoir proposer une solution pour réduire ce danger.

D'ailleurs, la question sur la plus-value ne concerne plus les parents non plus. Ils ne sont plus propriétaires de rien. Ce qui est certain, c'est que les actuels propriétaires n'étant pas apparemment logés, en Résidence Principale, dans cette maison, quand ils voudront la vendre, ils devront s'acquitter d'une taxe à la plus-value.

Et je ne vois pas non plus en quoi, après leur décès, le fait que leurs enfants pourraient avoir à payer cette taxe va empêcher les parents de vivre sereinement ...

Récapitulatif

Donc, si on reprend du début, une donation immobilière totale parents --> enfants n'est pas un bon système.

C'est ce qu'un notaire a fait faire aux parents de Nicolas.

Une solution a été envisagée par Nicolas, sur une suggestion de notaire. Apparemment, le fisc a toutes les chances de ne pas aimer, de reclasser le don et d'appliquer le maximum de droits dessus.

Pour l'instant, il n'y a pas d'autre solution.

Si un incident financier arrive aux enfants, la maison risque d'être "liquidée" et les parents chassés. Comment empêcher cela ?