



## Donation partage

-----  
Par KATKAT

Bonjour et merci de votre intérêt

je vais avoir 70ans et aimerai faire une donation partage à mes deux fils sur ma maison .

Avant d'aller chez un notaire j'aimerai avoir des informations pour me décider.

Devenant usufruitière, la maison devient la propriété de mes fils, mais est ce toujours pour moi ma résidence principale et n'aurais je qu'à payer le foncier ? mes fils devront ils payer des impots locaux et seront ils imposer sur cette propriété en tant que maison secondaire pour eux ? pourront ils vendre de mon vivant cette maison en cas de besoin pour payer l'Hepad pour moi?

Seront ils impactés par une plus value le jour de la succession, ou en la vendant de mon vivant, l'immobilier ici à grimpé depuis mon achat.

j'ai fait une donation manuel à chacun d'eux, cette donation impacte t'elle l'abattement sur les droits de succession de cette donation à ma mort? Merci mille fois pour votre éclairage.

belle journée .

-----  
Par Isadore

Bonjour,

je vais avoir 70ans et aimerai faire une donation partage à mes deux fils sur ma maison .

Alors visiblement, donation oui, partage non.

Une donation-partage consiste à partager ses biens entre ses enfants sans créer d'indivision entre eux. Par exemple : donner la nue-propriété de votre maison à un seul fils, qui versera une soulte équivalent à la moitié de cette nue-propriété à l'autre.

Sinon c'est une donation tout court.

Devenant usufruitière, la maison devient la propriété de mes fils, mais est ce toujours pour moi ma résidence principale  
Oui, tant que cela restera votre résidence principale. Tout le monde ou presque a une résidence principale, pas besoin d'être propriétaire.

n'aurais je qu'à payer le foncier

Je ne comprends pas cette formulation.

mes fils devront ils payer des impots locaux

Non, toutes les charges du type taxe foncière ou taxe d'habitation sont à assumer par l'usufruitier :

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/devenir-nu-propretaire-avantage]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/devenir-nu-propretaire-avantage[/url]

seront ils imposer sur cette propriété en tant que maison secondaire pour eux ?

Non, puisque ce sera VOTRE résidence, principale ou secondaire

pourront ils vendre de mon vivant cette maison en cas de besoin pour payer l'Hepad pour moi?

Ils ne pourront vendre que leur nue-propriété, pour vendre votre usufruit ou en pleine propriété il faudra votre accord.

Mais si vous êtes d'accord pour vendre, ou si le juge l'autorise en cas de tutelle, oui, la maison pourra être vendue.

Mais notez que la nue-propriété sera à eux, l'argent issu de sa vente ne servira que si l'obligation alimentaire est nécessaire. Prioritairement on prendra sur vos biens et revenus.

Seront ils impactés par une plus value le jour de la succession

La plus-value c'est le bénéfice fait lors de la revente, donc non. Mais une hausse de la valeur du bien pourrait être pris en compte dans le rapport fiscal (voir plus bas)

ou en la vendant de mon vivant,

Oui, ils vont empocher le bénéfice. Selon les cas, ils pourront aussi être taxés sur cette plus-value, mais mieux vaut une plus-value avec taxe qu'une moins-value.

j'ai fait une donation manuel à chacun d'eux, cette donation impacte t'elle l'abattement sur les droits de succession de cette donation à ma mort?

En l'état actuel du droit, sont rapportables fiscalement à la succession les donations faites dans les 15 ans avant le décès. Cette page l'explique très bien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32272]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32272[/url]

En gros, si la loi ne change pas, il faut survivre 15 ans à la donation et c'est bon. Au vu de votre âge c'est largement jouable !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Vous envisagez la donation de la nue-propiété à vos enfants.

Ce n'est pas un "partage".

Cette donation sera rapportable à la succession et prise en compte pour l'abattement si moins de 15 ans sont écoulés.

La taxe foncière et les réparations d'entretien restent à votre charge.

Vos enfants n'auront pas de taxe, ce n'est pas une résidence secondaire.

Si vous deviez quitter pour un EHPAD, vous pourrez louer et recevoir les loyers comme revenus supplémentaires.

Vos enfants pourraient décider de vendre, mais sans votre accord vous conservez l'usufruit.

Consultez votre notaire.