



## Conseil pour donation immobilière à mes enfants

-----  
Par AnneMarie B

Bonjour,

Je souhaite donner mon bien immobilier, ma seule et unique résidence qui est une maison estimée à environ 220000 euros dans le Loiret à mes 2 enfants âgés de 51 et 48 ans , eux mêmes mariés avec des enfants.

J'ai 75 ans, je suis veuve, le bien avait été acheté avec mon mari en 2000 et je souhaite continuer à vivre dans cette maison jusqu'à mon décès.

Nous avons fait, mon mari et moi-même, le jour de l'achat de notre maison, une donation entre époux de pleine propriété pour tout.

À mon décès, l'un de mes enfants souhaiterait racheter la part de son frère pour acquérir cette maison. Ils sont d'accord tous les deux avec ce principe.

Pourriez vous me conseiller en m'indiquant si cela est plus intéressant au niveau des différents frais (donation, impôts...) plutôt que de laisser en l'état la succession sans donation pour moi ainsi que pour mes enfants ?

Merci beaucoup pour votre aide.

Cordialement.

Anne-Marie.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne pouvez donner que ce dont vous êtes propriétaire!

La succession de votre mari étant réglée, vous avez la pleine propriété de cette maison : avez-vous vérifié ? ou bien vos enfants ont déjà une part de nu-propriété sur cette maison suite à la succession ?

C'est la première chose à vérifier soit en relisant la dévolution successorale, soit en interrogeant votre notaire, soit en interrogeant (12 euros) le SPF.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759  
[/url]

-----  
Par AnneMarie B

Bonjour,

non il n'y a pas de nu propriété pour mes enfants, je suis l'unique propriétaire de mon bien depuis le décès de mon mari, et donc je cherche à me renseigner pour savoir si pour mes enfants et moi-même il est mieux de leur faire une donation ou laisser en l'état jusqu'à mon décès en sachant que je souhaiterai qu'ils ne payent pas de frais de succession ni pour moi , ni pour leur père suite à la donation entre époux que nous avons fait au moment de l'achat ?

Merci beaucoup pour votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Vu l'abattement de 100 000 euros dont bénéficient chacun de vos enfants, ils ne payeront pas ou très peu de taxes lors de votre succession, si elle comporte principalement cette maison.

Avez-vous un patrimoine important en plus de cette maison ?

Savez-vous comment vous allez financer votre possible dépendance future ?

-----  
Par AnneMarie B

Non pas d'autre patrimoine que cette maison et effectivement, en cas de nécessité (médicalisation par exemple), je préférerais conserver mon bien, mais dans le même temps, je souhaiterais vraiment, que mes enfants paient le moins possible à mon décès pour la succession de la maison et qu'ils puissent s'accorder sur l'achat de la maison pour l'un et la part équitable pour l'autre de mes enfants si cela reste ce qu'ils veulent.

Encore merci beaucoup pour vos conseils.  
Anne-Marie.B

-----  
Par yapasdequoi

Cette donation n'a a priori aucun intérêt.  
Gardez votre maison !

En cas de besoin ce sera plus facile de la vendre pour financer vos besoins de dépendance plutôt que de solliciter vos enfants pour une pension alimentaire.

-----  
Par isernon

@annemarieB,

si vous vous appauvrissez en faisant donation de de votre résidence principale à vos enfants, lorsque vous serez un EPHAD et que vous n'avez pas les moyens de la payer, ce sont vos enfants qui seront sollicités au titre de leurs obligations alimentaires et si le conseil départemental participe à ce financement, cela peut-être récupérable sur la succession.

voir ce lien :

[url=https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/vivre-dans-un-ehpad/aides-financieres-en-ehpad/la-recuperation-de-l-aide-sociale-a-lhebergement]https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/vivre-dans-un-ehpad/aides-financieres-en-ehpad/la-recuperation-de-laide-sociale-a-lhebergement[/url]

réfléchissez bien avant de vous dépouiller.

salutations

-----  
Par ESP

Bonjour

Comme il vous a déjà été dit, vu la valeur de votre bien, il n'y a pas d'intérêt flagrant d'en anticiper la transmission, qui ne pose par ailleurs aucun problème juridique.