# Achat appartement

---
Par CM78

Bonjour

Je voudrais acheter un appartement et le mettre au nom de ma fille sachant qu'il y a un autre héritier.

Est ce possible ?

D'avance merci pour vos réponses

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
En droit français on ne peut pas "mettre au nom de" quelqu'un.
Vous l'achetez puis vous lui donnez ? Ou alors vous lui donnez l'argent pour qu'elle achète ?

Il y a un autre héritier de quoi ? Qui est décédé ?

---
Par CM78

Merci pour votre retour

Si je l'achète et que je lui donne, quelle doit être ma position vis à vis de mon 2ème enfant

Si je lui donne l'argent, quelle doit être ma position vis à vis de mon 2ème enfant

---
Par yapasdequoi

Donc personne n'est décédé. Vous pensez à votre future succession ?

Vous pouvez donner ce que vous voulez à votre fille, mais quand il faudra régler votre succession, la valeur du bien sera réintégrée au patrimoine et votre fils pourra obtenir de sa soeur une compensation si cette donation diminue sa part réservataire ( 1/3 lorsqu'il y a 2 enfants).

Et l'autre parent ? vous êtes mariés ? ou ?

Consultez votre notaire.

De toute façon il devra intervenir lors de l'achat et de la donation. Il pourra vous expliquer les conséquences en matière d'héritage.

---
Par CM78

Effectivement je pense à ma succession. Je suis divorcée maman de 2 enfants.

j'achète un bien en indivision avec ma fille d'une valeur globale de 300.000 euros pour faire simple

J'amène financièrement 200.000 en cash et elle 100.000 en prêt
Doit-on obligatoirement répartir l'indivision respectivement en 67% et 33% ou puis je mettre 30% pour moi et 70% pour elle ?

Puis je au fil du temps changer la répartition pour arriver à un 100% pour ma fille ? Si pas possible, quid de ma part lors de mon décès
J'espère avoir été clair
D'avance merci

---
Par yapasdequoi

Si vous changez la répartition c'est que vous lui faites une donation de la différence. Que ce soit en  fois ou en plusieurs fois.
L'approche fiscale prendra en compte cette donation pour l'inclure dans l'abattement de 100 000 euros tous les 15 ans.
Par contre à votre succession, la totalité des donations sera comparée au 1/3 de la part réservataire de votre autre enfant.

---
Par CM78

Merci pour votre réponse.

Quand vous me dites " Par contre à votre succession, la totalité des donations sera comparée au 1/3 de la part réservataire de votre autre enfant "

Est ce que cela est aussi valable même après les 15 ans ?

---
Par yapasdequoi

oui le rapport des donations est valable jusqu'à votre décès.
Les 15 ans c'est seulement pour l'abattement sur la taxe.... et la loi peut changer.

---
Par CM78

Merci pour toutes réponses qui sont très claires

Dernière précision, concernant la somme de 31.865 que je peux donner à ma fille:

Est ce que cette somme doit être déclarer comme une donation ?

et lors du décès, quid de cette somme pour mon 2ème enfant

---
Par yapasdequoi

Cette somme doit être donnée en numéraire (pas sous forme d'un bien immobilier)
Lisez ceci :
[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/dons-exoneres]https://www.impots.gouv.fr/particulier/dons-exoneres[/url]
Et c'est à déclarer et rapportable aussi.

Ne mélangez pas la fiscalité et la succession.