

## Donnation partage

---

Par Sifa

Bonjour

Question: Je suis marié sous le régime de la communauté sans contrat de mariage.

Je possède une maison qui vaut 250000 euros.

Je souhaite la donner à nos 2 enfants pour leur éviter des droits de succession.

Je décède et ma femme vend la maison pour aller en loyer.

Quel aura été l'intérêt de leur donner cette maison?

Avec mes remerciements

---

Par isernon

bonjour Sifa,

si vous donnez la pleine propriété de la maison à vos enfants, votre épouse ne peut pas la vendre puisqu'elle n'en est pas propriétaire.

vous écrivez, je possède une maison, c'est donc un bien propre à vous, votre épouse n'a donc aucune part de propriété dans ce bien.

la communauté n'a pas participé au financement de l'acquisition de cette maison.

il y a des droits de donations.

prenez conseil auprès d'un notaire qui sera nécessaire pour cette donation.

salutations

---

Par yapasdequois

Bonjour,

Si la maison n'est pas partageable en 2 lots physiques, ce n'est pas une donation "partage". C'est juste une donation simple.

Cette maison est-elle un bien propre ? (= vous appartient en totalité car achetée avant mariage ou héritée ?)

Sinon elle appartient à votre communauté.

Vos enfants seront exonérés de 100 000 euros pour chaque parent. Si votre patrimoine commun+propre est inférieur à 400 000 euros, la donation à vos enfants n'a aucun intérêt fiscal.

Si vous faites une donation, votre veuve ne pourra pas "vendre la maison" sans accord des enfants, elle ne pourra vendre au plus que ses droits personnels.

---

Par Sifa

Merci pour vos réponses.

Je me suis mal exprimé. Je voulais dire nous possédons une maison.

---

Par LaChaumerande

Bonjour

Si c'est votre seul bien immobilier et de plus votre résidence principale, ne donnez surtout pas.

Vous êtes actuellement propriétaires indivis. Au décès du 1er d'entre vous deux, le conjoint survivant restera plein propriétaire de la moitié. Quant à l'autre moitié elle sera constituée de l'usufruit du conjoint survivant + la nue propriété

des 2 héritiers.

Je souhaite la donner à nos 2 enfants pour leur éviter des droits de succession.

Admettons qu'au 1er décès la maison vaille encore 250 000 euros, l'héritage portera sur 125 000 euros soit la moitié et même sur 100 000 euros (50 000 par enfant), il existe un abattement de 20% pour la résidence principale du défunt

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1774-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DMTG-10-40-10-30-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1774-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DMTG-10-40-10-30-20120912[/url]

B. Cas particulier des immeubles constituant au jour du décès la résidence principale du défunt

Donc vos enfants n'auraient pas de droits de succession à payer pour la maison.

Gardez cette maison dont ils ne pourraient pas faire grand-chose tant que vous vivrez.