

Achat ou donation en démembrement

Par Rpapa

Bonjour

Nous souhaitons acheter un appartement et en faire le démembrement avec nos filles.

Nous hésitons entre un achat en démembrement et une donation après l'achat.

Pouvez vous nous préciser les avantages et inconvénients des deux possibilités?

Dans le cas d'un achat doit-on au préalable à l'achat faire un don à nos filles afin qu'elles participent à l'achat.

Merci

Par Rambotte

Bonjour.

L'achat en démembrement suppose que ce sont vos filles qui achètent (et payent) la nue-propriété. Si elles ne disposent pas des fonds, il faut donc une donation, par exemple manuelle.

La donation d'argent peut-être "indirecte", consistant au paiement par les parents de la nue-propriété acquise par les enfants, donc sans transfert préalable d'argent aux enfants (donation "directe").

Par Rpapa

En quoi l'achat est préférable à la donation.

Par Rambotte

Il n'y a pas de concept de préférabilité entre ces deux choix, la question n'a pas de sens.

Il n'y a que vous qui pouvez décider ce qui est préférable pour vous.

Par Rpapa

En fait la difficulté principale pour nous est d'arriver à réunir nos deux filles pour une date donnée, le jour de la vente. En ce qui concerne les frais de notaire ils sont pris en charge par le vendeur, je ne sais pas s'il prendrait en charge les taxes relatives à l'achat en démembrement.

Par LaChaumerande

Bonjour

En fait la difficulté principale pour nous est d'arriver à réunir nos deux filles pour une date donnée, le jour de la vente. Leur présence n'est pas indispensable, il existe des procurations pour cela.

Par yapasdequois

C'est étonnant que les frais de notaire soient pris en charge par le vendeur. Vous êtes certain ?

Les frais de donation incombent au donataire (= celui qui reçoit). Mais le donneur peut prévoir d'augmenter sa donation pour y inclure une somme suffisante pour payer ces frais.

Si vous avez du mal à vous réunir physiquement, les absents peuvent donner procuration à l'un des présents ou même à l'étude ("à tout clerc de l'étude").

Prenez conseil auprès de votre notaire.

Par ESP

Bonjour et bienvenue,

Dans bien des cas d'achat en démembrement familial, les parents effectuent une donation de somme d'argent déclarée par les donataires via leur compte fiscal en ligne ou les formulaire CERFA 2735 à leurs enfants, qui utilisent ensuite cet argent pour financer l'achat de leur nue-propriété.

S'il y a des droits de donation à payer, bien que la loi prévoie que ce soit celui qui reçoit le don qui doive en principe payer les droits, le Code général des impôts autorise expressément le donneur à prendre ces droits à sa charge. Cette prise en charge n'augmente pas la base taxable de la donation aux yeux de l'administration fiscale.