Cession d'un bien immobilier aux enfants de son vivant

Par mikedive

Bonjour,

Je souhaiterai connaître la procédure et quel(s) type(s) d'acte(s) sont concernés dans le cas suivant :

Une personne majeure et veuve qui est maintenant en permanence en maison de retraite "vend" à ses 2 enfants majeurs sa résidence principale qu'il n'habite plus. Les 2 enfants en sont propriétaires indivis selon le Fisc. Le premier enfant qui est intéressé par le bien pour l'habiter souhaite acheter la part du second afin d'en détenir la pleine propriété.

L'opération notariale peut-elle se faire en un seul acte ?

Merci pour vos informations.

Cordialement.

Par kang74

Bonjour

Je ne vois aucun interet à ce montage puisque une vente, c'est une vente : cela s'appelle comme celà que si les enfants paient le prix du bien non minoré (prix du marché) et les frais de notaire inhérent à cet acte de vente .
Sinon cela c'est une donation déguisée et traitée comme celà par le fisc (dés qu'un ascendant vend à ses enfants, y a comme une alerte rouge à ce sujet).

Donc l'enfant achète le bien dans lequel il veut vivre, y a pas d'étape qui ne sert à rien en cas de vente .

Après si la mère veut donner (et est en capacité de donner) sa part et son usufruit (car il est possible que les enfants ait déjà une part du bien) elle peut le faire à un de ses enfants, sous condition que celui ci doive une soulte à celui qui n'a pas bénéficié de donation de ce bien, en plus de devoir lui payer la part qu'il a déjà .

Si la mère a toute ses capacités, il suffit qu'elle aille voir un notaire qui lui expliquera tout cela, selon les parts de propriété du bien .

Par mikedive

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Par contre j'aurai besoin de précisions. Dans ce cas peut-on envisager un acte de donation partage entre les deux enfants selon la valeur estimée du bien, puis un second acte pour la cession de la part détenue du premier enfant au second qui est intéressé par le bien pour en être propriétaire et l'habiter ? A la base il n'est pas question de frauder le fisc mais de connaître la méthode la plus simple pour réaliser cette opération.

Bien cordialement.

Par kang74

On peut imaginer un acte de donation partage ou un seul a la part de la mère du bien , l'autre a une soulte versé par le beneficiaire de la part du bien .
Puis l'un rachète la part du bien restant de l'autre .

Après comme déjà dit , si la mère n'est plus en capacité, cela se complique car il faut l'accord d'un juge sur le prix et sur l'opération (et je ne vois pas il ferait en sorte que le protégé s'appauvrisse)
Si la mère reçoit des aides sociales (ASPA, mais aussi ASH),encore plus (la récupération sur donataire ne beneficie pas d'abattement et pas besoin d'attendre le décès) .

Les conseils d'un notaire sont gratuits et il pourra donner une idée précise des frais liés à cette opération mais il faut une évaluation du bien actuellement pour ce faire.

L'enfant intéressé par le bien ferait peut être mieux de payer un loyer et d'attendre le décès de la mère, pour éviter les problèmes de récupération de créances (elles peuvent arriver dans les 10 ans) et les frais inhérent à cette opération .

Par Isadore

Bonjour,

Je pars du principe que la personne est apte à vendre ou donner.

L'enfant intéressé peut recevoir une donation de la moitié du bien, et acheter l'autre moitié. A ma connaissance il est parfaitement possible de faire cela dans le même acte, ça fait une seule mutation du bien immobilier, donc moins de frais.

Dans la foulée la personne donne le montant du prix de vente à l'autre enfant.

Autre avantage, tout peut se régler le même jour chez le notaire, la donation-vente et la donation au second enfant.

Attention, si ce n'est pas une donation-partage, le prix du bien immobilier peut être réévalué lors du décès pour le rapport à la succession.

Comme conseillé, cette personne doit consulter un notaire, si elle ne peut se déplacer le notaire peut venir à elle (ou faire une visioconférence).