

Consommation des abbayements donation

Par Siana14

Bonjour,

Mes parents sont propriétaires en indivision de leur maison d'une valeur de 400 000 euros et sont âgés pour mon père de 68 ans et pour ma mère de 70 ans en 2025.

D'autre part, mon père a reçu en donation (en nue propriété) la maison de sa mère en 2016, il est donc nu propriétaire de la maison de sa maman qui est actuellement âgée de 90 ans et qui est en maison de retraite. Cette maison est estimée à 250 000 euros.

Mes parents ont 2 enfants, moi même (40 ans) et ma sœur (43 ans). Ils voudraient faire la donation de leur maison de 400 000 euros en gardant l'usufruit à ma sœur et à moi dans l'année 2026.

Mon père voudrait aussi faire la donation de la maison de sa mère à ma sœur et à moi en pleine propriété (car il ne veut pas garder l'usufruit pour cette maison) lorsque ma grand mère décèdera (en admettant que le décès de ma grand mère survienne dans moins de 15 ans compte tenu de son âge de 90 ans).

Ma question porte sur l'utilisation des abbayements de 100 000 euros par parent et par enfant pour la calcul des droits de donation sur les 2 maisons :

1) pour la donation de la maison de nos parents (estimée à 400 000 euros) en nue propriété à ma sœur et à moi, est-il possible de ne consommer seulement que l'abattement de ma mère (donc seulement 200 000 euros) pour le calcul des droits de donation sur cette maison?

2) peut-on donc conserver l'utilisation de l'abattement de mon père (200 000 euros) pour en bénéficier au moment de la donation en pleine propriété (envers ma sœur et moi) de la maison de ma grand mère (estimée à 250 000?) au décès de celle ci, car il y a de grandes chances que son décès intervienne moins de 15 ans après la donation de la maison de nos parents en 2026 (puisque ma grand mère a déjà 90 ans) ?

Bref, pour résumer, est-on libre de n'utiliser que l'abattement d'un de nos 2 parents (en l'occurrence celui de ma mère) lors d'une donation en 2026 dans le but de conserver l'abattement non consommé de l'autre parent (celui de mon père) pour l'utiliser lors d'une 2ème donation qui aurait lieu moins de 15 ans après la 1ère donation?

Merci pour vos retours et éclaircissements en espérant avoir assez bien expliqué et exposé ma situation.

Par Isadore

Bonjour,

1. Si vos parents sont en indivision, chacun vous fera une donation de sa part. L'abattement sera automatiquement calculé pour chaque donation. Après il faut voir avec le fisc s'il y a moyen de s'arranger et de ne pas bénéficier d'un abattement sur une des donations.

2. Je ne vois pas trop l'intérêt de payer "plein-pot" des droits de donation tout de suite, pour "économiser" l'abattement en vue d'une potentielle future donation qui n'aura peut-être jamais lieu (car vous ou votre père pouvez mourir ou changer d'avis d'ici là).

A moins que vous n'ayez cru que l'on pouvait "ventiler" les parts d'indivision entre les parents lors de la donation ?

Par exemple que votre mère aurait pu vous donner l'équivalent de 200 000 euros de nue-propriété de la maison, et votre père le reste ? Ca ne marche pas comme ça. Si votre mère possède par exemple 30 % des parts de la maison, elle ne peut vous donner que 30 % de la nue-propriété. Elle ne peut pas vous donner ce qui n'est pas à elle, à savoir un "morceau" de la part de votre père.

Par yapasdequois

Bonjour,

Votre stratégie ne tient pas debout puisque la loi peut changer x fois d'ici votre prochaine donation ou héritage.

Et vous n'avez pas le choix concernant l'abattement, il s'applique à la date de la donation sur le montant donné. Si vous ne voulez pas en bénéficier, attendez plus tard pour la donation.

Par CLipper

Bonjour Siana,

L'utilisation de l'abattement est fonction de la date de la donation qui en bénéficie et donc l'ordre des donations et L'abattement pour transmission parent-enfant est de 100ke par période de 15 ans. L'abattement qu'a le donataire est pour toutes les transmissions venant d'un même donneur.

Après, on ne peut donner que ce que l'on possède

- votre père n'a la propriété de la maison que lui a donné sa mère en se réservant l'usufruit ne peut pas donner la seule propriété de ce bien donc il faut en effet qu'il attende le décès de l'usufruitière (donc, pour moi, la question de l'ordre des donations ne se pose plus).

- pour la maison 50/50 propriétaires vos 2 parents, idem, votre mère ne peut donner que la moitié de la maison, votre père l'autre moitié

(/!\ À 71 ans, la tranche d'usufruit baisse)

Donner avec réserve d'usufruit fait que les droits sont calculés que sur la valeur de la NP et donc si l'usufruitier s'éteint plus de 15 ans après, on a transmis en quelque sorte l'usufruit sans être taxé dessus par l'État.

En clair pour la maison

Valeur 400ke

Mère 200ke. Donne 100ke à chaque enfant

Père 200 ke. Idem

Si donation des 2 deux parents donneurs avec réserve d'usufruit, sur 2 enfants,

100ke - valeur usufruit (40% actuellement pour 61 à 70 ans) donc chaque enfant aura utilisé 60ke sur son abattement pour chaque parent.

Restera 40ke de "capacité de don exonérée" de chaque parent vers chaque enfant sur 15 ans..

Les dates de donations peuvent se dérouler mais on ne peut prévoir les dates de succession (qui sont aussi des transmissions taxées au même % que les donations entre vifs...)

L'abattement personnel ne se régénère que tous les 15 ans, en ce moment pour l'administration fiscale..

PS: il faut regarder si d'autres donations (sommes d'argent par exemple) n'ont pas déjà entamé l'abattement personnel des donataires...

Pour profiter au maximum du petit* abattement de 100ke tous les 15 ans, faut que les parents donnent avec réserve d'usufruit quand ils sont le plus jeunes possible et éloigné de 15 ans de leur succession !

* enfin, tout est relatif !