



Donation bien immobilier

Par cfradin23

Bonjour,
Mariés sous le régime de la communauté, nous souhaitons faire donation à notre fille unique d'un bien de 160000?. Les émoluments du notaire sont-ils calculés pour le couple sur la valeur totale du bien (soit 160000?) ou bien par parent, sur la part donnée par chacun (soit 80000?)? Ce 2ème cas entraîne évidemment des frais plus élevés compte-tenu de la grille de taux dégressifs.
Je vous remercie par avance.

Par AGeorges

Bonjour cfradin,

C'est la COMMUNAUTÉ qui fait le don, donc UNE seule entité, il y aura donc UN seul acte et les frais notariés ne seront pas doublés.

Cependant, et heureusement, il est considéré que le don est fait par moitié par chacun des deux époux constituant la communauté et, côté fiscal, il y aura un abattement de chaque côté.

Par cfradin23

Je vous remercie pour votre réponse rapide, c'est ce que j'avais cru comprendre.

Si mes calculs sont justes, le montant des émoluments calculés selon la grille devrait donc donner pour une donation de 160000? un montant de 2134? HT, soit 2561? TTC.

A cela s'ajoute les frais de publicité foncière calculés sur la valeur de la donation (590?) + CSI (80?).

Y a-t-il d'autres frais à ajouter ?

Je vous remercie par avance.

Par AGeorges

Hello Cfradin,

A cela s'ajoute les frais de publicité foncière calculés sur la valeur de la donation (590?) + CSI (80?).

La taxe 'régionale' est de 0.60% du don, le résultat étant taxé lui-même à 2.37%. Soit 982,75? ht

La CSI (Contribution de Sécurité Immobilière) comporte les frais du SPF et l'enregistrement). La taxe est de 0.10% du montant (160? TTC).

Pour les frais de notaire, les trois premières tranches donnent 1.171,16 ht et le reste de 100.000 dans la tranche 1,017%, soit 1.017,00 ht total 2.188,16 HT un peu supérieur au vôtre.

Vous devez encore appliquer 20% de TVA sur les honoraires et la taxe foncière (mais pas sur la CSI).

Sauf erreur ou omission.

Par cfradin23

Merci pour vos explications.

Par contre, ayant 60 ans tous les 2 et s'agissant d'une donation avec réserve d'usufruit, j'avais compris que la taxe de publicité foncière était calculée sur le montant de la nue-propriété, soit la moitié du bien donné compte-tenu de l'abattement de 50% lié à notre âge.

idem pour le CSI. D'où mes 590? et 80?.

N'est-ce pas juste ?

Par AGeorges

Re CFradin,

Vous avez raison. Notez juste que je ne peux prendre en compte, dans mes calculs, des éléments que vous ne fournissez pas.

S'agissant d'une donation de nue-propriété, et, du fait de votre âge (cf l'article 669 du Code général des impôts), vous êtes bien dans la tranche à 50% et les deux 'taxes' sont bien réduites de moitié.

Pour être certain des calculs, assurez-vous juste que vous vous référez aux derniers textes légaux. On peut encore trouver sur le net des chiffres qui ne sont pas à jour.

Par cfradin23

Re AGeorges,

En effet, veuillez m'excuser, j'avais oublié de préciser au départ la donation avec réserve d'usufruit.

Je vous remercie beaucoup pour toutes vos réponses.

Le notaire peut-il rajouter a ces 3 montants (émoluments proportionnels, publicité foncière et CSI) des honoraires libres ou frais supplémentaires ?

Peux t'on demander au notaire un devis détaillé des frais prévus lors du 1er RDV ?

Par AGeorges

Re Cfradin,

Ajouter d'autres frais ou honoraires ?

Pas dans le cadre du traitement de la donation.

Si vous lui demandez des conseils parallèles, pourquoi pas ?

Vous lui remettez les documents qu'il vous demande concernant le bien immobilier concerné. Si par hasard les documents que vous lui remettez s'avèrent incomplets, le notaire peut avoir à demander des compléments à des "organismes" qui lui factureraient des frais (débours) supplémentaires.

Toutes les opérations par notaire interposé relèvent des mêmes règles, applicables à tous les notaires. Pour certains actes, on peut même faire intervenir deux notaires qui se partageront les honoraires. Tout cela est extrêmement encadré. Aucun LAPIN ne peut sortir d'un chapeau.

Vous pouvez toujours demander un devis. Cela peut être pris pour une marque de non confiance, et s'il y a des incertitudes, elle seront mentionnées dans le devis sans précision. Cela ne vous garantira rien.

Sauf très rare exception, un notaire EST une garantie.

Par cfradin23

Bonjour,

Le notaire contacté pour faire la donation de notre bien de 160000? à notre fille nous a estimé les frais à 4400?, frais bien plus élevés que mon estimation d'environ 3250?, confortée par notre échange.

Je lui ai envoyé un mail pour comprendre l'écart de 1000?, voici sa réponse.

Le notaire m'a répondu qu'il faut faire le calcul pour chaque donateur, soit 2 donation à 80.000?. Les émoluments sont

pris sur la valeur en pleine propriété. Il s'agit là d'un barème national.

Le découpage en 2 donation de 80 000? me semble injustifié, et en contradiction avec ce que j'avais compris compte-tenu du don de la communauté.

Je souhaiterais savoir s'il existe un texte qui explique le barème de la donation dans notre cas (mariés sous le régime de la communauté) et si je peux le trouver en ligne.

Je vous remercie par avance.
Christine FRADIN

Par AGeorges

Bonsoir Christine F.,

Don de communauté parents à un enfant

Texte à taper sous votre moteur de recherche.

A priori, il existe deux formules, et dans les deux cas, le fisc traite toujours le don comme réparti, avec doublement de l'abattement. Donc pas de danger de ce côté là.

Formule 1 (la plus rapide ?)

Il n'y a qu'un seul don du total, l'un des deux époux fait le don et il fournit un papier de l'autre autorisant le don.

Formule 2

Vous êtes codonateurs. Le don est signé des deux.

Je ne vois toujours pas la raison de faire deux dons. Vous êtes en communauté. En séparation de biens, ce serait concevable, mais là, j'ai plutôt l'impression que le notaire essaye d'obtenir des honoraires optimaux.

S'il y avait un ancien notaire qui traîne dans le coin ...

Par cfradin23

Bonsoir,

Je vous remercie pour ces précisions, notamment concernant les 2 formules possibles. En effet, j'avais demandé au notaire si seul mon mari pouvant faire le don de la totalité et il m'avait répondu que cela n'était pas possible, que le don était forcément divisé en 2.

J'ai donc été très mal renseigné par ce notaire, je vais en consulter un autre.

Je vous remercie sincèrement pour toutes vos informations.

Cordialement
Christine FRADIN

Par cfradin23

Bonjour,

Suite à nos échanges, j'ai consulté un autre notaire qui fait les mêmes calculs d'émoluments pour la donation à notre fille en découpant le bien de 160 000? en 2, soit 80 000? par parent, avec un montant total de frais de 4200?. Ce notaire ne connaissant pas la possibilité que la donation se fasse par un seul parent avec accord de l'autre, il s'est renseigné et me répond ceci par mail :

"D'un point de vue civil , la donation donnera lieu à récompense de la part du donateur au profit de la communauté. La récompense sera calculée sur la moitié de la valeur du bien donné, réactualisée au jour de la liquidation de la communauté.

Cette récompense anéantit donc l'intérêt de la donation, car figurant à l'actif de communauté lors de la liquidation, elle sera taxée au moment soit de la succession en augmentant les droits pour les héritiers, soit du divorce, soit du changement de régime matrimonial.

Par conséquent, je vous déconseillerais ce montage. Il serait plus intéressant que le bien commun soit donné à 50/50

par chacun d'entre vous."

Je ne comprends pas cette réponse, quels sont les inconvénients que seul mon mari fasse la donation ?

Je vous remercie par avance.

Par AGeorges

Bonjour Cfradin,

... je vous déconseillerais ce montage

C'est un conseil. Pas une obligation.

Ma première réaction serait plutôt de dire que par un raisonnement un peu hasardeux, le notaire veille à maintenir des honoraires optimaux.

Il convient cependant d'analyser proprement son argumentation, un peu fourre-tout.

- Et si vous divorciez ?

- Et si vous changiez de régime matrimonial ?

Ces deux cas cités seraient à analyser à part. En voyez-vous l'utilité dans votre cas précis ?

Parlons ensuite de la 'récompense'.

Ce système veut que celui qui sollicite plus l'argent de la communauté est supposé 'rembourser' ladite communauté dès lors qu'un partage s'impose. A ce niveau, les comptes sont faits sur trois colonnes - Mr - Mme - Communauté.

Ce qui est du "+" pour Mr ou Mme est du "-" pour la communauté et inversement. On traite ainsi les biens propres, les apports indépendants (héritages personnels) et les dépenses faites par l'un ou l'autre qui ne sont pas communautaires. A la fin, on a un total pour la communauté. Ce dernier est divisé par deux, et réparti 50/50 dans les deux colonnes de Mr et Mme, ce qui donne un montant de leurs patrimoines (=héritages) respectifs, à la liquidation de la communauté.

L'héritage du premier décédé sera donc la valeur calculée suite à la liquidation de la communauté.

Si, comme l'indique le notaire le donataire unique doit rembourser à la communauté les 80K? qu'il a donné 'en trop' (ou les 160K?), la communauté s'enrichit de 80K? ou 160K?, et au bout du compte, ce donataire aura un héritage négatif de la moitié.

Il suffira alors de refuser cet héritage.

Je ne vois pas en quoi cela "compense" la donation.

De plus, celui des deux qui a accepté que l'autre fasse le don devrait pouvoir dire qu'il n'y a pas lieu à récompense dans ce cas.

D'autant qu'avec une seule héritière qui ne fait que bénéficiaire d'une avance sur succession, votre cas reste assez simple.

Mais tout ce qui concerne donation, récompense et succession ne m'est pas encore suffisamment clair pour que je puisse affirmer que mon raisonnement est bon.

Sous réserve, je maintiens tout de même ma première impression qui est l'assimilation de divers critères généraux qui font que, dans certains cas qui ne vous concernent pas, avoir un seul donateur serait une idée qui pourrait avoir des conséquences financières négatives pour vous. En tous cas, pour le notaire, c'est sûr !

Parce que facturer au moins 1000? de plus pour faire un second acte dans lequel seul un prénom changerait, me paraît un peu abusif (frais de publicité à voir).

(et avec des SI, on mettrait ...)

Je vais y travailler plus, et d'autres AVIS sont les bienvenus.

Par AGeorges

Rebonjour Cfradin,

Quelques confirmations et éléments à retenir :

1. Quand un seul des époux est donateur, la jurisprudence a établi, sur la base du Code Civil 1467 et suivant qu'il n'y avait pas lieu à récompense. En fait, c'est lié au vieux système de la DOT repris de façon dissociée à la notion de

mariage. Vous, communauté en accord sur l'opération, dotez votre fille pour lui permettre une indépendance de vie maximale (ce serait pareil pour un garçon).

Le notaire vous a donc bien raconté des craques.

2. Par contre, avec un seul donateur, votre fille ne bénéficiera que d'un seul abattement de 100.000?. Il serait donc judicieux de comparer la taxation progressive des 60k? supplémentaires. Dans le cas de deux donateurs, il y a deux abattements, soit 200K? et votre fille n'a pas de droits à payer.

Il est donc finalement possible que l'affirmation du notaire ait été correcte, mais sa démonstration était erronée, la récompense n'est pas concernée.

3. Diverses options sont proposées pour une donation. Dans votre cas, pour simplifier, il faudra préciser qu'il s'agit d'une donation non rattachable. Avec une seule héritière, cela n'aurait aucun intérêt.

Par cfradin23

Je vous remercie sincèrement pour vos réponses.

Concernant l'abattement, le bien étant estimé à 160 000 ? et mon mari ayant 60 ans, il y a un abattement de 50% sur le montant de la donation, soit 80 000?. Donc pas de droits à payer à priori.

Il va falloir que je consulte un 3ème notaire ? Comment bien le choisir ? Si vous avez connaissance de notaire de confiance proche d'Aix-en-Provence, je suis preneuse.

Par AGeorges

CFradin,

Vous avez raison sur le fond financier mais pas sur la forme. Si je comprends bien, il ne s'agit que d'une donation de nue-propiété. Vous gardez l'usufruit. Et dans ce cas, l'âge de votre mari intervient parce que c'est la règle pour ce type d'opération que l'on appelle un démembrement.

Pour une donation 'ordinaire', il n'y a pas d'abattement particulier si le donataire a 60 ans.

Par ailleurs, si le don ne porte que sur la nue-propiété, il est, ce dit don (!), de 80.000? et non de 160.000?.

Mais je crois que nous avons déjà vu cela.

Côté notaire, le précédent n'a pas fermé la porte. Vous pouvez revoir la situation avec lui en lui proposant l'article du code civil que je vous ai indiqué et en lui parlant de jurisprudences ... S'il est bien, il reconnaîtra qu'il s'est trompé.

Message complété et modifié à 15:03 hl

Par cfradin23

En effet, il ne s'agit que d'une donation de nue-propiété, nous gardons l'usufruit donc l'abattement de 50% est OK.

Les émoluments du notaire portent à priori sur la valeur en pleine propriété du bien. C'est ce que j'avais cru comprendre et c'est ce que les 2 notaires consultés appliquent.

Par cfradin23

En effet, il ne s'agit que d'une donation de nue-propiété, nous gardons l'usufruit donc l'abattement de 50% est OK.

Les émoluments du notaire portent à priori sur la valeur en pleine propriété du bien. C'est ce que j'avais cru comprendre et c'est ce que les 2 notaires consultés appliquent.