



Donation bien immobilier

Par Boulet

Bonjour,
Nous posserons une résidence principale. Mon mari a 71 ans et moi 67. Nous avons deux filles qui ne désirent pas garder la maison à notre décès. Pour diminuer les frais quand elles récupéreront la maison. Doit faire des démarches (démembrement)par exemple? Ou autre chose.
Merci de votre réponse.

Cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

Il ne faut jamais ne regarder que par le petit bout de la lorgnette de la fiscalité. On fait des erreurs quand on ne pense qu'aux impôts.

Il faut aussi prendre en compte vos besoins pour vos vieux jours, en cas de dépendance.

Si vous faites donation du bien, même en vous réservant l'usufruit, vous ne serez plus propriétaire du bien, et donc vous ne pourrez plus décider de le vendre. Si vos enfants, propriétaires, vendent le bien avec votre accord, vous ne récupérerez qu'une fraction du prix de vente.

Par Isadore

Bonjour,

Dans un tel cas, je pense qu'une solution efficace serait de vendre le bien en vous réservant un droit d'usage et d'habitation (pour pouvoir habiter le bien jusqu'à votre décès) ou l'usufruit (pour pouvoir le mettre en location en plus de l'habiter), au comptant ou en viager.

Vous aurez des liquidités pour le restant de vos jours, et vos filles hériteront du reliquat.

Il sera possible de placer au moins une partie du prix de vente sur une assurance-vie qui a une fiscalité avantageuse.

Mais le prix de vente devra être assez attractif pour attirer des investisseurs. C'est un type de vente qui n'attirera pas les acquéreurs "ordinaires".

Si vos enfants, propriétaires, vendent le bien avec votre accord, vous ne récupérerez qu'une fraction du prix de vente.

Et j'ajouterai que certaines aides sociales pour financer la dépendance sont récupérable sur la succession mais aussi sur les donations consenties dans les années précédant la demande (actuellement, on peut remonter dix ans en arrière pour l'ASH par exemple). Et la récupération se fait en argent.

Cela peut mettre les enfants dans l'embarras que de se retrouver nus-propriétaires d'un bien et de devoir quelques années plus tard voir débarquer le Département avec une note de plusieurs milliers d'euros.

Evidemment si vous disposez par ailleurs d'un confortable patrimoine sous forme de liquidités ou de biens faciles à vendre comme des bijoux, le démembrement du bien immobilier peut être une bonne stratégie.