



## Donation de biens immobiliers

-----  
Par Raz Al Ghul

Bonjour,

Je me tourne vers ce forum car la vie me confronte depuis récemment au sujet des donations, auquel je ne connais strictement rien.

Mon père possède plusieurs bien immobiliers. Il n'a pas encore 70 ans. Il souhaite me donner un de ces biens immobiliers : un appartement. Si j'ai bien compris, les frais de donation (environ 9000?) sont bien moindres par rapport à ce que j'aurais à payer en cas de succession (environ 41% de la valeur du bien).

Seulement, mon père possède d'autres biens immobiliers dont il souhaite aussi me faire donation. Il comptait le faire plus tard.

A-t-on intérêt à réaliser une donation de tous les biens qu'il souhaite me donner ensemble, ou pouvons-nous réaliser plusieurs donations distinctes sans pour autant y perdre financièrement en multipliant les frais de donation ?

Également, j'ai une autre question : j'ai un frere. Mon père souhaite également lui faire donation de certains de ses biens immobiliers. Il souhaite parvenir à une sorte de partage équitable. Existe t'il une loi, dictant des règles de partage à respecter dans ce cas là, ou est-il libre de donner ce qu'il veut à chacun de ses enfants ?

Merci d'avance à ceux qui prendront le temps de répondre.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le sujet est complexe et mérite que votre père y consacre un rendez-vous sérieux avec un notaire !

Les taxes peuvent être limitées dans une certaine mesure grâce à une donation de la seule nu-propriété avec réserve d'usufruit.

Sachez qu'actuellement il y a un délai de 15 ans pour profiter à nouveau de l'abattement de 100 000 euros. L'abattement et les taxes sont les mêmes que ce soit lors d'une donation ou lors de la succession.

Les donations peuvent être inégales entre les enfants, mais il faut prévoir une régularisation plus ou moins pénible lors du règlement de la succession.

Pour éviter ça, le notaire peut lui expliquer les précautions nécessaires notamment via une "donation partage", plutôt qu'une donation simple.

-----  
Par Raz Al Ghul

Je vous remercie pour votre réponse.

Et concernant le fait de regrouper les donations ?

Par exemple, s'il me fait une donation d'un bien A en 2025, d'un bien B en 2026 et d'un bien C en 2027, vais-je payer plus de frais de donations que s'il me faisait une donation des biens A B et C ensemble ?

-----  
Par yapasdequoi

Plusieurs actes vont impliquer plusieurs fois des honoraires à payer au notaire.

Les taxes seront les mêmes car c'est en % de la valeur.

Et quel intérêt de faire une donation chaque année ? L'abattement ne se recharge qu'au bout de 15 ans (en l'état actuel de la loi)