



Donation partage

Par bouly

Bonjour

je decide de ne faire donation que de 60% de la valeur de ma residence principale a mes 2 enfants

3 questions :

Je conserve 40% en nue propriete et l'usufruit de la maison ?

En cas de vente chacun de mes enfants recoit 30% et je conserve 40% de la vente ??

Les 3 parties doivent donner accord pour vendre ?

Merci par avance

Par isernon

bonjour,

en faisant donation partiellement de votre résidence principale, celle-ci sera alors en indivision et vous ne pourrez plus en disposer comme vous l'entendez, la gestion d'un bien immobilier en indivision n'est pas toujours facile.

pour la vendre, il vous faudra l'accord de tous les indivisaires. Cette maison sera une résidence autre que principale pour vos enfants, en cas de vente, ils pourraient être amenés à payer une taxe sur la plus-value.

personnellement je déconseille de faire donation de sa résidence principale car il faut penser à financer sa maison de retraite sans avoir à faire appel à l'obligation alimentaire de ses enfants.

salutations

Par bouly

merci
mais mes enfants beneficieront quand meme de l'abattement fiscal de 100 000 euros ? donc a priori pas d'imposition sur la plus value ?

Par isernon

l'abattement fiscal de 100000 ? s'appliquera lors de votre décès,rien n'indique quel sera son montant le jour de votre décès.

il peut avoir plus-value si vous et vos enfants décidez de vendre de votre vivant, comme ce bien n'est pas la résidence principal de vos enfants, l'imposition sur la plus value éventuelle est possible.

prenez conseil auprès d'un notaire qui sera nécessaire pour ces donations.

Par LaChaumerande

Bonjour

1re remarque : ce que vous envisagez n'est pas au sens juridique du terme une donation partage Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 20 novembre 2013, 12-25.681, Publié au bulletin
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028229624/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028229624/[/url]

Pour simplifier, on ne peut donner un même bien en donation partage (ce serait alors une donation simple, avec les risques qu'elle comporte) parce qu'on ne peut forcer à une indivision.

@isernon personnellement je déconseille de faire donation de sa résidence principale car il faut penser à financer sa maison de retraite sans avoir à faire appel à l'obligation alimentaire de ses enfants.

Je plussoie. Je viens de faire une donation partage à mes enfants, par acte notarié, de liquidités, et je garde ma résidence principale pour la revendre au cas où. J'en garde donc sous le coude, je ne veux pas faire appel à l'obligation alimentaire de mes enfants.