



Renseignements concernant les frais de donation

Par NEAO

Bonjour.

J'ai 1 bien d'une valeur de 450000?

j'ai 2 enfants

j'ai 70 ans

je n'ai jamais utilisé les 100000? par enfant d'abattement

je voudrais leur faire une donation de ce bien mais en gardant l'usufruit

à combien s'élèveraient environ les frais pour effectuer cette transaction S.V.P.?

par avance merci pour votre réponse

Par Rambotte

Bonjour.

Il y a deux questions, en fait, celle des droits de donations (qui sont à payer par les donataires) et les frais d'acte (dont les émoluments du notaire)

Si vous vous réservez l'usufruit, et si vous faites la donation avant vos 71 ans, la nue-propriété donnée vaudra fiscalement 60% = 270000?. Elle passera à 70% dès vos 71 ans = 315000?.

La donation à chaque enfant vaudra donc 135000? ou 157500? selon votre âge.

La part taxable de chaque enfant sera donc, après abattement, de 35000? ou 57500?, selon votre âge.

Les droits de donations par enfant, qui sont selon un barème progressif par tranches, seront respectivement de 5195? ou 9695?.

Pour les frais d'acte, je ne sais pas répondre.

Il peut être urgent de faire la donation, pour ne pas subir l'effet cliquet du passage à 71 ans.

Par NEAO

un grand merci pour votre réponse rapide.

comment avez vous calculé la somme de 5195? par enfant?

je ne trouve pas le tableau du barème.

SVP

Par Rambotte

Vous avez le barème là :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14205]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14205
[/url]

Le point 3 et sélectionner enfant.

Attention de bien répartir le montant donné par tranches (vous utilisez complètement les 3 premières tranches), chaque tranche ayant son taux.

Par Isadore

Bonjour,

A titre indicatif, les "frais de notaire" incluant les émoluments, les droits et les taxes devraient être inférieurs à 5 000 euros pour une donation avant vos 71 ans. Mon simulateur personnel m'indique environ 3 500 euros, mais je ne garantis pas sa fiabilité.

Le notaire pourra vous faire un devis, n'hésitez pas à le lui demander.

Si cela vous est possible, je serais intéressée de savoir quel sera le montant réel des frais, pour comparer avec le résultat de mon simulateur.

Par JFAba

Bonjour,

je suis également intéressé par l'estimation des frais notariés dans le cas de Neao.

j'ai une estimation d'un notaire (pas eu le temps d'en questionner plusieurs) pour donation valeur du bien 300 ke (et dit dans l'estimation " sans aucun droit de donation à verser au TP"):
frais pour l'établissement de l'acte estimés à 6 450 euros.

(je trouve un peu étonnant le résultat du simulateur)

Bonne journée

Par JFAba

re bonjour,

Si il y a des droits de donation pour les donataires (vos 2 enfants), vous pouvez les payer à leur place et ce n'est pas considéré comme une donation de somme d'argent par le fisc.
d'autres le diront surement mieux que moi, si vous ne le saviez pas

Par Rambotte

Ce n'est pas fiscalement considéré comme une donation. Mais civilement, ce sont bien des donations.
Mais bon, si elles sont égalitaires, et que tout est égalitaire par ailleurs, cela n'a pas d'importance.

Par JFAba

Dans son courrier, le notaire parle de DONATION (au singulier) de nue propriété d'une valeur de 180 ke et de l'établissement d'UN acte.

Pour le fics, les droits de donation sont calculés sur cette valeur (ajout: divisée par le nombre de donataires et après abattement perso).

les émoluments du notaire le sont-ils aussi (ajout: calculé sur 180 ke ou sur la valeur vénale du bien) ?

Par Rambotte

Ne mélangez pas votre affaire avec celle de l'auteur du sujet (neao).

Dans son cas, il devrait y avoir un acte notarié pour transmettre le bien immobilier, mais avec deux donataires d'une moitié indivise chacun. Les droits de donations sont calculés par donataire sur la valeur de ce qu'il reçoit en donation.

Par JFAba

Excusez moi mais je me suis permis de donner l'estimation de mon notaire, car il s'agit, du moins je crois, de la même situation: une donation d'un bien immo avec réserve d'usufruit sur 2 enfants.

(je corrige mon précédent message qui prête à confusion)

Par Isadore

je trouve un peu étonnant le résultat du simulateur

Je ne garantis pas les résultats, c'est encore imparfait. Le but est de donner une estimation approximative.

Les émoluments du notaire ont été calculés en fonction de la valeur de la nue-propriété, alors qu'ils doivent être calculés sur la valeur en pleine propriété.

Du coup mon précédent message n'était pas bon. Je mets la nouvelle simulation avec le détail des calculs

1. Émoluments du notaire (décret n° 78-262 du 8 mars 1978, art. A.444-59 et suivants du Code de commerce)

- Calculés sur la valeur de la pleine propriété (450 000 ?)

Barème proportionnel :

* de 0 à 6 500 ? : 4,931 % = 320 ?

* de 6 500 à 17 000 ? : 2,034 % = 213 ?

* de 17 000 à 60 000 ? : 1,356 % = 582 ?

* au-delà de 60 000 ? : 1,017 % sur 390 000 ? = 3 965 ?

=> Total émoluments HT ? 5 080 ?

=> TTC (TVA 20 %) ? 6 100 ?

2. Débours et frais administratifs (estimations moyennes)

- Contribution de sécurité immobilière (0,10 % valeur du bien) : 450 ?

- Émoluments de formalités et copies : 400 à 600 ?

- Frais divers (hypothèques, état civil, cadastre) : 200 à 400 ?

=> Total débours et frais : ? 1 000 ? 1 200 ?

3. Total approximatif (hors droits de donation)

- Émoluments notaire TTC : ~6 100 ?

- Débours et frais incluant la contribution immobilière : ~1 100 ?

=> Total approximatif frais de notaire ? 7 200 ?

Je rappelle que cela doit être pris avec prudence. Le calcul des émoluments du notaire me semble correct.