Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vendre une partie de sa maison à un de ses enfants

Par Thulius

Propriétaire de notre villa, retraités nous envisageons de vendre celle-ci car nous avons des difficultés à l'entretenir. Un de nos enfants (nous avons 2 enfants) désirerait qu'elle reste dans notre famille et nous propose de racheter un quantième de cette maison afin de nous donner une aisance qui nous permettrait de la conserver. Elle aurait la possibilité sans problème d'emprunter 100 000 ?. Est-ce possible, Merci

---
Par yapasdequoi

Bonjour ?
Oui c'est possible, mais est-ce raisonnable ?
Vous pouvez vendre ou encore faire une donation à l'un ou aux deux enfants, et ils deviendront ensuite responsable de l'entretien de cette villa à hauteur de leur part de propriété respective.
Il y a un abattement sur 100 000 euros par enfant et par parent = 400 000 euros peuvent leur être donnés sans taxe.

Par JackT

Bonjour,
attestation si vos vendez à un enfant en vous réservant l'usufruit
le code général des impôts a prévu:

article 751
" est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers"

Vous pouvez également vous orienter vers une donation avec charge.

Par isernon

bonjour,

les parents doivent bien réfléchir avant de faire donation de leur résidence principal, ils peuvent avoir besoin de cet argent pour payer leurs maisons de retraite et éviter de solliciter leurs enfants.

comme déjà indiqué, une vente à un enfant d'un bien immobilier, est souvent considéré comme une donation déguisée.

les donations de 15 ans sont réintégrées dans le patrimoine du défunt.

salutations

Par LaChaumerande

Je plussoie en partie la réponse d'isernon.

les parents doivent bien réfléchir avant de faire donation de leur résidence principale, ils peuvent avoir besoin de cet argent pour payer leurs maisons de retraite et éviter de solliciter leurs enfants. Je viens de faire une donation-partage, généreuse, en liquidités à mes deux enfants. J'ai bien indiqué à la notaire que j'aurais de quoi financer mes vieux jours sans avoir à les solliciter.

comme déjà indiqué, une vente à un enfant d'un bien immobilier, est souvent considéré comme une donation déguisée.

Pas si c'est vendu au prix ;-) Et le fisc y veille, à bon droit.

Donc, rien n'empêche Thulius de vendre à un de ses enfants une part de cette maison à un de ses enfants, au prix du marché, avec pleine ou nue propriété. Si pleine propriété frais lourds de rénovation (pour faire simple) partagés, si nue propriété Thulius resterait redevable des frais d'entretien et de la taxe foncière.

Scénarios à envisager avec le notaire.

Par yapasdequoi

En cas de démembrement, c'est l'usufruitier qui paye la taxe foncière et les frais d'entretien, ce qui semble contraire au but recherché...

Article 606Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804
Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.
Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.
Toutes les autres réparations sont d'entretien.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150118/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150118/[/url]

Par Isadore

Bonjour,
*
Je précise qu'une convention de démembrement peut changer la répartition des charges prévues par le Code civil. Il faut cependant anticiper sur le caractère contraignant de ce texte à l'avenir (par exemple en cas de tutelle d'un des parents, où un arrangement deviendrait compliqué).
*
On peut convenir d'un arrangement contractuel plus souple, voir avec le notaire.
*
Je déconseille fortement la vente avec réserve d'usufruit, assimilée à une donation par le Code civil quand elle est faite en ligne directe, et donc potentiellement rapportable à la succession, comme l'a fait Jack :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433740
*
Plus ennuyeux, le fisc y voit aussi une donation "jusqu'à preuve du contraire :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000027517865/2013-06-07
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2333-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DMTG-10-10-40-10-20140929
*
C'est quand même un peu dommage de risquer de devoir payer des frais de donation en sus du prix de vente !