



Donation de patrimoine immobilier

Par Sofido

Bonjour,
Nous avons 70 et 75 ans, mariés sous le régime de la communauté. Nous avons 1 enfant chacun, né d'un premier mariage. Nous souhaitons leur léguer de notre vivant nos biens immobiliers et conserver l'usufruit.
Nous possédons deux biens de valeur équivalente :
le premier acquis avant mariage (en indivision 50/50)
le deuxième acquis pendant notre mariage.
Comment intégrer dans la transmission le bien en indivision ?
Quels frais prévoir ?
Merci pour votre aide.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous ne pouvez "léguer de votre vivant", puisque le legs est nécessairement au décès (via un testament). Vous pouvez donner de votre vivant.

Le gros problème, c'est que la donation à un étranger est taxée à 60%, si l'idée est que chaque bien soit dévolu à un seul enfant.

Le mieux dans ce cas serait de passer en séparation de biens, liquider et partager votre communauté, pour sortir de l'indivision, chacun devenant unique propriétaire d'un seul bien immobilier. (Nous comprenons que le second bien est commun, et non en indivision.)

Puis chacun faisant donation de son bien immobilier à son seul enfant, avec réserve d'usufruit et constitution d'un usufruit au profit du survivant.

Ou alors chaque bien est donné en indivision aux deux enfants (même réserve d'usufruit et constitutions d'usufruits réversifs), chaque donateur faisant donation de sa part à son enfant. Mais cela crée une indivision (en nue-propriété) entre les enfants, dont ils pourront sortir de votre vivant, sans effet sur vos usufruits.

Par Sofido

Merci pour votre réponse rapide.
Effectivement je voulais dire "donner" et pas léguer".
L'idée est que chaque bien soit dévolu à un seul enfant.
En ce qui concerne la liquidation de la communauté, ça marche comment. Qui peut faire ça, sur quelle base financière et quels sont les frais à prévoir ? A l'issue de cette liquidation, quel est notre statut matrimonial ?
Par ailleurs, combien devons nous payer de droit de succession sur un bien immobilier de 300.000 euros

Par Rambotte

Pour liquider la communauté (nous avons compris que vous êtes mariés sans contrat, donc en communauté légale), tout en restant mariés, il faut procéder à un changement de régime matrimonial et passer en séparation de biens. Votre statut matrimonial reste celui du mariage.

Je ne sais pas évaluer le coût du changement de régime matrimonial.

Le bien commun acquis pendant le mariage deviendra un bien indivis. Il est ensuite possible de procéder au partage de

l'indivision qui concerne les deux biens, pour qu'un bien soit attribué à chaque époux. Bien qu'il pourra donner à son enfant.

Le partage sera taxé au taux de 2,5% sur la masse partagée, puisqu'il ne s'agit pas d'un divorce (lequel a un taux réduit à 1,1%). Sans compter les frais d'acte.

Il n'y aura pas de droits de succession, puisque la succession, c'est ce qui s'ouvre au décès. Les donataires auront des droits de donation sur la valeur de la nue-propriété qui lui est donnée, après abattement de 100000?.

La valeur de la nue-propriété sera de 70% de celle en pleine propriété dans la tranche de 10 ans à partir de 71 ans révolus.

Sur un bien de 300000, la NP donnée vaudra 210000, donc la base taxable sera de 110000 après abattement, donc environ 20000 de droits de donation en ligne directe, à payer par le donataire, pas par vous. Et bien sûr, il y aura les frais d'acte.

Par Sofido

merci pour ces informations.

En fait c'est nous qui donnons, donc ces frais nous incomberont.

Je suppose qu'il n'y a pas de moyen plus simple et moins onéreux de procéder, en faisant juste un contrat ou une donation de notre vivant entre époux ?

Par Rambotte

Ben non, les droits de donation, c'est comme les droits de succession, c'est celui qui reçoit qui les paye.

Après, il est vrai que le donateur peut les prendre en charge, mais ce n'est pas ce qui est attendu par le fisc.

On pourrait imaginer pour le bien indivis qu'un époux fasse donation de sa part indivise à l'autre époux. Il y a un abattement de l'ordre de 80000?, et c'est le barème en ligne directe. Notons alors que c'est la communauté qui paye les droits de donation (censés être dus par l'époux donataire). D'où une question de récompense due à la communauté lors de sa liquidation.

Mais pour le bien commun, qui n'est pas en indivision, je ne suis pas certain que cela ait un sens, mais admettons.

Je pense que le tarif de partage sera plus avantageux que celui des donations entre vifs de biens présents entre époux. Tout ceci est à simuler avec le notaire, en fonction de la valeur des biens (300000 chacun).

Par Sofido

Si nous optons pour un régime de séparation de biens, chaque époux aura l'usufruit du bien de son propre enfant ?

Cela implique-t-il fiscalement de faire des déclarations d'impôts séparées ?

Par Rambotte

Celui qui fait donation avec réserve d'usufruit peut aussi constituer un usufruit réversif au profit du conjoint survivant, de sorte que le survivant soit usufruitier du bien.

D'ailleurs, sur un bien en indivision, si les deux époux ne font que donner avec réserves d'usufruits, sans usufruits réversifs, au premier décès, l'usufruit du décédé s'éteint, et le nu-propiétaire recouvre la pleine propriété de la part indivise qui fut celle du défunt, avec indivision sur l'usufruit.

Par Sofido

D'accord, je crois que j'ai compris !

et en ce qui concerne les déclarations d'impôts, si on considère que chaque époux réside dans son propre bien ?

Par Rambotte

On réside dans? sa résidence principale.

S'il y a un partage, chacun devenant propriétaire d'un des deux biens, la résidence du couple sera celle où ils habiteront ensemble, s'ils vivent ensemble.

Par Sofido

Merci pour votre aide et pour toutes ces informations.