

Rachat de Nue-Propriété Tante/Nièces

Par adrigrd

Bonjour,

Je recherche des conseils urgents sur le montage juridique et fiscal le plus économique pour un rachat de nue-propriété au sein de la famille.

1. Situation Actuelle

? Le bien immobilier est démembré.

? Je suis l'Usufruitière (83 ans, valeur de l'usufruit (approx 20000 euros).

? Mes deux petites-filles détiennent la Nue-propriété (approx 80000 euros) suite au décès de leur père (mon fils).

? L'Acquéreur est ma fille (la Tante des nues-propriétaires).

2. Objectif Principal

Ma fille doit acquérir la nue-propriété pour le coût fiscal le plus faible possible. L'ensemble de la famille (ma fille et mes petites-filles) est en accord total pour trouver un arrangement amiable légal. Nous cherchons à éviter absolument le taux de taxe applicable aux donations Tante/Nièces.

3. Questions sur les Montages (Accord Familial Total)

Étant donné l'accord des parties, existe-t-il un montage permettant de réduire l'assiette totale pour ma fille ?

? Arrangement Amiable : Est-il possible de passer par un acte constatant l'accord familial de céder les parts à un prix très faible ou optimisé, en invoquant la succession par représentation, afin d'obtenir un régime fiscal plus favorable que le 55 % ? Existe-t-il une voie pour que les nièces cèdent leurs droits à leur tante à un taux privilégié ?

Nous cherchons la validation d'un professionnel pour le mécanisme légal le plus économique, compte tenu de l'accord total des parties. Merci d'avance pour vos lumières.

Par kang74

Bonjour

Vous parlez de rachat et d'acquéreur, et vous parlez de droit de donation : déjà c'est un non sens .

Si votre fille veut racheter la nue propriété, ce sera au prix du marché (donc estimation de pro) et il n'y aura pas de frais de donation .

Mésestimer l'administration fiscale et son pouvoir, au sujet de la valeur d'un bien n'est jamais bien conseillé : elle voudra son dû basé sur la valeur du bien au jour de la vente/donation et appliquera les droits inhérents à l'opération et bien évidemment, les sanctions applicables pour toute opération frauduleuse découverte lors d'un contrôle fiscale qui va avec .

Donc attester de cela est complètement incompréhensible .

NB : Toute opération immobilière implique un notaire avec les frais non négligeable qui vont avec . Consultez le, il vous expliquera tout cela .

Par Isadore

Bonjour,

Nous cherchons à éviter absolument le taux de taxe applicable aux donations Tante/Nièces.
Du coup, problème résolu si votre fille rachète les parts de vos petites-filles.

Étant donné l'accord des parties, existe-t-il un montage permettant de réduire l'assiette totale pour ma fille ?
Qu'entendez-vous par "assiette" ?

Je ne comprends pas si vous :

1. pensez qu'une vente intra-familiale serait assimilable à une donation et donc que votre fille serait obligée de payer des droits de donation en sus du prix du vente (crainte infondée)

2. ou voulez que votre fille rachète le bien à bas prix sans que ce soit assimilable à une donation.

Dans l'option 2, les nièces peuvent vendre à un prix qui sera dans la fourchette basse du marché, mais sans exagération, sinon ce sera effectivement considéré comme une donation et taxée à 55 %.

Il n'y a pas de représentation ici, et pas de moyen magique pour échapper aux droits de donation.

Par Hibou Joli

Bjr,

Le rachat de la nue propriété des petits enfants par leur tante ne pourra se faire qu'au prix du marché. Si quelques années se sont écoulées entre les 2 opérations, la valeur a augmenté et générera une plus value : je ne peux imaginer un rachat qui ne soit pas au moins équivalent à celui qui figure dans la déclaration de succession.

L'accord familial même unanime ne permet pas de sous évaluer les parts sans porter atteinte aux droits des petits enfants.

Par Rambotte

Bonjour.

En vertu de quoi êtes vous usufruitière ?

C'est un bien dont vous étiez propriétaire et dont vous avez fait donation à votre fils avec réserve d'usufruit ?

Ou c'est un bien dont votre défunt époux était propriétaire et dont vous avez reçu l'usufruit à son décès, et dont vos enfants ont hérité en nue-propriété ?