



## Réduire les droits de donation

-----  
Par Hipparque

Bonjour

J'ai 69 ans

Je suis marié sous un régime séparatiste

j'ai en enfant d'un premier lit et 2 enfants de mon épouse actuelle

Je possède en propre une maison qui avec l'explosion de prix de l'immobilier dans ma zone a triplé sa valeur depuis que je l'ai acheté en 2017, Le notaire l'estime à 900000 euros

Cela ne m'arrange pas, car mon souhait est que cette maison reste dans la famille et je voudrais pouvoir donner à mes enfants la nue propriété dès maintenant

Mais nous avons de faibles revenus et je n'ai pas les moyens de payer des droits de donation au delà des 100 000 euros d'abattement par enfant

Le notaire me met de plus en garde et m'explique de faire une estimation plus basse ferait certes baisser les droits de donation mais se retournerait vers l'enfant ou les enfants qui, après mon décès, céderaient leur part ou vendraient en cela qu'il serait alors imposés sur une inévitable plus value

Alors je cherche une solution pour sortir de cette situation :

Si nous changeons de régime matrimonial pour celui de la communauté universelle, mon épouse ne deviendrait elle pas avec moi propriétaire de la maison et ne pourraient elle pas également donner 100 000 euros à chacune de ses filles en bénéficiant de l'abattement de 100 000 euros par enfant

Ne pourrait elle pas adopter l'enfant que j'ai du premier lit (adoption simple) pour lui faire également profiter de cet abattement

Merci

-----  
Par isernon

bonjour,

êtes-vous certain qu'une maison de cette valeur restera dans la famille, surtout avec des enfants de lits différents qui vont être en indivision dont certains ont peut-être envie de vendre leurs droits indivis.

faire entrer un bien propre dans la communauté même universelle n'est pas gratuit, de même qu'un changement de régime matrimonial dont le coût dépend de la valeur des biens mobiliers ou immobiliers mentionnés dans le contrat.

les enfants majeurs doivent être informés de la modification envisagée qui doit être fait dans l'intérêt de la famille.

en cas de clause d'attribution intégrale, les enfants ne viennent à la succession qu'au jour du décès de leur deuxième parent, ils ne pourront bénéficier de l'abattement de 100 000 euros qu'une seule fois.

voir [salutations](https://fouez.notaires.fr/informations-et-conseils/qu-est-l-interet-d-apporter-un-immeuble-a-la-communaute/891#:~:text=Comment%20faire%20l%20apport%20d,notaire%2C%20g%C3%A9n%C3%A9ralement%20avant%20le%20mariage.][https://fouez.notaires.fr/informations-et-conseils/qu-est-l-interet-d-apporter-un-immeuble-a-la-communaute/891#:~:text=Comment%20faire%20l%20apport%20d,notaire%2C%20g%C3%A9n%C3%A9ralement%20avant%20le%20mariage.][url]</a></p></div><div data-bbox=)

-----  
Par Hipparque

Merci Isernon de votre réponse.

Non, bien sûr, je ne suis pas certain que ce bien restera dans la famille peut être un des enfants achètera la part des autres. mais si je donne maintenant la nue-propriété évaluée en haut de fourchette, mes enfants si ils vendent ne paierons pas ou peu de droits de succession.

Enfin, c'est ce que j'ai compris !

Quand vous dites : faire entrer un bien dans la communauté n'est pas gratuit ; avez vous une idée de ce que cela pourrait me coûter ? comment cela est il calculé ?

Et avez vous la réponse à l'autre question : une adoption simple permet elle de profiter de l'abattement de 100 000 euros

Je crois avoir lu que oui mais je ne suis sûr de rien

merci