



## VENTE BIEN IMMOBILIER

-----  
Par nick

Bonsoir,  
J'envisage de vendre un bien immobilier à deux de mes enfants.  
Je voudrais savoir, une fois la vente faite, si je peux leur faire don d' une partie de la somme récoltée, le but étant de l'investir dans la rénovation de la maison.  
Bien cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Si vous leur faisiez directement donation de la maison, ils économiseraient une double taxation.  
Ils garderaient leurs liquidités pour faire leurs travaux.

Attention à la part réservataire des autres enfants, quelle que soit votre forme de donation (le bien ou bien la somme d'argent).

Consultez un notaire.

-----  
Par nick

Bonsoir,  
En fait, il y a 2 biens immobiliers. Je pensais leur faire donation d'un et leur vendre l'autre, car leur faire donation des 2 engendrent des frais de notaires importants, trop lourds pour ma bourse.  
C'est pour cela que je voudrais savoir si je peux sur la vente, leur faire don d'une somme.  
Bien cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous examiné ce projet avec votre notaire ? Plus il y a d'actes plus il y a de taxes à payer.  
Vendre le bien à un enfant puis lui donner l'argent reçu coûtera plus cher en frais de notaire que seulement donner le bien (2 actes au lieu d'un seul).  
Et aussi cette transaction atypique va attirer l'oeil du fisc qui va se demander quelles sont vos réelles motivations.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Nick,

Si j'ai bien compris, vous envisagez trois opérations que l'on peut ordonner ainsi :

1. Vente, à vos 2 enfants, d'un premier bien immobilier. S'agissant d'une vente, les règles classiques s'appliquent, que ce soit vos enfants ou pas.
2. Cette vente va - au moins provisoirement - améliorer votre trésorerie et vous permettre de payer les impôts taxes et frais d'une deuxième opération qui est le don de votre second bien immobilier aux mêmes deux enfants.
3. Enfin, vous souhaitez faire un second don, en espèces cette fois, du solde de la vente (en rendant à vos enfants une partie de ce qu'ils ont payé pour acheter le 1er bien).

Apparemment, les opérations sont bien distinctes. Il faudra cependant voir ce qui se passe au niveau d'un cumul de dons entre une partie immobilière et une partie en espèces.

Il va donc falloir que vous mettiez noir sur blanc ce que chaque opération va vous coûter.

En principe, la vente du 1er bien ne me parait pas poser de problème particulier.

Pour le don immobilier :

La première vérification à faire concerne vos autres enfants (vous avez dit deux de mes enfants, ce qui implique qu'il y en ait d'autres). Les droits des enfants sont bien définis, et votre liberté se limite à la quotité disponible. Vérifiez bien si cela peut vous poser des problèmes.

Visiblement, vous avez déjà un peu étudié les coûts.

Pour le don en espèces, étudiez les franchises. En principe, 100.000? une fois tous les quinze ans sont exonérés de droits. Si vos biens sont partagés avec une épouse, la somme est doublée. Bien sûr, il y a des déclarations à faire, et des deux côtés.

Depuis récemment, un don inférieur à 5.000? n'a pas besoin d'être déclaré. (c'est le bénéficiaire qui paye des droits du fait d'un 'revenu' supplémentaire, n'est-ce-pas !).

Vous trouverez sans mal sur le net des documents officiels qui vous expliquent tout ça.

-----  
Par Hibou Joli

Rappel: le don de sommes d'argent (cash ou virement) bénéficie de DEUX abattements à utiliser dans cet ordre :

- 31 865 ? (article 790 G du CGI) si vous remplissez les conditions : donateur (vous même) de moins de 80 ans et donataires (enfants) de plus de 18 ans
- 100 000 ? d'abattement en ligne directe (article 757 CGI)

Ce qui fait une "franchise de droits" de 131 865 ? PAR DONATEUR (soit le double pour un couple) tous les 15 ans.

INUTILE de passer devant un notaire : tout ceci peut être désormais formaliser sur votre Espace Personnel utilisé pour votre déclaration d'impôt sur le revenu. C'est gratuit puisque vous faites les démarches par vous-même

-----  
Par yapasdequoi

Pour la vente ou la donation d'un bien immobilier, le notaire est indispensable.

L'abattement de 100 000 euros par donation s'applique à chaque parent. Donc chaque enfant peut recevoir 200 000 euros de donation en franchise de droit.

Toutefois l'acte notarié de mutation et sa publication au SPF ne sont pas gratuits, et il faut ajouter les honoraires du notaire.

C'est le donataire (= chaque enfant) qui est redevable de ces droits et taxes. Sauf si vous décidez d'inclure une somme d'argent dans la donation (jusqu'à 31 500 euros) afin de prendre en charge ces frais.

Le donateur n'a aucun frais, que ce soit pour donner un bien ou des liquidités.