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

Achat avec ma fille dun bien immobilier

Par YannP

Bonjour
Ma fille veut demenager, vendre sa résidence principale et en acheter une nouvelle.
Elle a vendu sa residence principale a hauteur de 333 000?.
Il lui manque 100 000?
En 2011 je lui ai deja donné 300 000 euro au titre des donations du vivant et il faut que j'attende 2026 avant de pouvoir lui faire un nouveau don.

Peut on acheter le bien en "co propriété" pour eviter de payer des droits de succession ? ce qui serait pour nous le plus simple
Mais je lis aussi SCI familiale, mais dans ce cas , je ne pourrais pplus lui faire don de ma part en 2026 (enfin j ai cru comprendre cela)
L'indivision semble etre aussi une solution mais je lis qu'elle est plus rigoureuse.
Ou encore ,je me demande si je ne peux pas passer par un "pret" a ma fille de 100K? ?

Quelle serait la solution la moins onéreuse

Je vous remercie de votre réponse et vos conseils

Par yapasdequoi

Bonjour,
- La fiscalité des successions est en débat, vous ne pouvez pas savoir si dans 15 ans elle aura évolué ni dans quel sens. Donc 2026 est une simple hypothèse, ce sera peut-être avant ou peut -être bien après. Ce que vous savez à ce jour c'est que vous avez épuisé les abattements.

- acheter en co-propriété ? non ce n'est pas possible sur un même bien. En copropriété : chacun est propriétaire de son lot indépendamment de l'autre.

- acheter en indivision ou en SCI sera quasi identique, avec les frais de création de la SCI en plus. Les donations de parts, d'immobilier ou d'argent sont (à ce jour) taxés de la même façon, c'est le montant qui compte

- faire un prêt est la moins mauvaise solution à mon avis, à condition que votre fille rembourse effectivement et que ce ne soit pas une donation requalifiable par le fisc.

PS : Avez-vous d'autre enfants ? C'est aussi à prendre en compte en cas de donation..

Le mieux serait de consulter un notaire, c'est vraiment son métier de vous conseiller sur ce type de sujet.

Par YannP

Merci pour la réponse,
Je n'ai qu'une fille
Cdlt

Par Henriri

Hello !

Yann je ne comprends pas que vous disiez "ne plus pouvoir faire de dons avant 2026". Sur quelle base juridique vous appuyez-vous ?

Je ne sais pas quel âge vous avez, mais au contraire si vous voulez à nouveau donner de l'argent à votre fille pour son projet immobilier, ne tardez pas.

A+

Par yapasdequoi

???
Puisqu'il a épuisé l'abattement en ligne directe, je ne vois pas pourquoi il devrait se presser de refaire une donation, les taxes après abattement sont quasiment de même montant que les droits de succession.
Et la loi pourrait changer prochainement dans un sens favorable ou pas.

Par YannP

J'ai déja donné en 2011 environ 300 000 euro a ma fille pour qu'elle s'achète un "toit".
Actuellement, il faut attendre 15 ans avant de pouvoir a nouveau transmettre , d'où la date de 2026.

L'achat doit se faire cette année (raisons familiales) c'est pour cela que nous n'attendons pas 2026 ou de nouvelles mesures post elections

Merci de votre interet

Par Henriri

(suite)

Je ne comprends toujours pas quelle est "l'obligation" ou la nécessité d'attendre 15 ans pour faire un nouveau don manuel. Yann, Yapadequoi ou un autre intervenant peut-il me l'expliquer ?

Par exemple sur un cas d'école du genre "un parent a fait un don manuel de 400k? en 2010 à son unique enfant", que se passe-t-il selon qu'il fait un second don manuel de 200k? en 2022 ou en 2026 ?

A vous lire...

Par yapasdequoi

Il n'y a aucune nécessité ni obligation d'attendre 15 ans !

Simplement l'abattement fiscal de 100 000 euros a été consommé, et sans changement de la loi fiscale, une nouvelle donation avant 15 ans sera taxée.

Par Henriri

(suite)

Yapasdequoi, dans mon exemple le second don (200k? en 2022) sera taxé à quel moment ?

Par yapasdequoi

Le don est taxé au moment de la déclaration.
Il peut aussi ne pas être déclaré... mais la banque va de toute façon poser des questions de l'origine au donataire.
Donc on ne peut pas encourager une fraude.

Par YannP

Bonsoir et merci pour vos conseils
.
Oui, sur un don avant les 15 ans suivant la dernière donation, la taxation est de 20% pour un montant de 60 000?.

Je vais donc faire un prêt a ma fille sur 10 ans a 0%
L idée est qu elle me rembourse très peu voire rien jusqu au 15 ans suivant mon dernier don .
Dés lors, je pourrais (sauf changement de la loi) lui faire don du reste de la créance en 2026.
J informerai les impôts de ce prêt via le formulaire cerfa 2062 .
S'agissant d un prêt, je ne devrais pas être taxé des 20%. Juste une centaines euros pour le dépôt du prêt aux impôts.

Voila où j en suis après conseils de mon notaire.

Par yapasdequoi

Excellent plan.
C'est en principe l'emprunteur qui déclare le prêt avec le 2062.
Si vous ne touchez pas d'intérêt vous n'avez rien à déclarer.

De même c'est le donataire (= votre fille) qui déclare le don aux impôts, le moment venu.
Lire ici :
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1265