# Transmission de son patrimoine de son vivant

---
Par Harold

Bonsoir,
Ma mère a 80 ans, propriétaire d une maison d une valeur de 250 000 eur.
Pour diminuer les frais de succession, on envisage de me faire une donation . Je précise que je suis fille unique.
Quelle serait environ le montant des frais ?
A t il une autre solution ?
Merci de votre réponse Cordialement

---
Par AGeorges

Bonsoir Harold,

Au moins deux sortes d'exonération existent. Quelques 31.000? sous quelques conditions et 100.000? aux descendants directs.

Regardez les conditions exactes.
Par exemple, 80 ans peut être une limite pour certains dons.
Si votre maman n'a pas encore plus de 80 ans, il faut agir vite.

Sinon, les exonérations sont valides pour une période de quinze ans. Si votre mère dépasse 95ans, ce qui n'est pas impossible de nos jours, vous pourrez bénéficier de DEUX exonérations de 100.000?. Soignez-la bien pour la garder en vie le plus longtemps possible !

Une autre technique est le démembrement. Si votre maman vous donne la nue-propriété, celle-ci vaudrait 70% de la maison, soit seulement 175.000?, avec l'abattement de 100.000?, les taxes ne seront que sur 75.000? (au lieu du double).
Vous payez les taxes sur la valeur de la nue-propriété, et l'usufruit disparait avec votre maman, et vous ne payez jamais les taxes sur la valeur de l'usufruit.
Attention, l'usufruit légal ne vaut plus que 20% à partir de 81 ans.

---
Par Rambotte

Pour les 31865?, ce sont exclusivement les donations d'argent, pas les biens immobiliers. Il faudrait donc qu'elle vende la maison pour donner de l'argent, avant 80 ans.

Les 15 ans, c'est pour le passé, pas le futur : délai de rappel des donations antérieures, qui s'évalue au jour de la donation.

Dans 16 ans, le délai de rappel sera peut-être de 20 ans...
Dans 12 ans, le délai de rappel sera peut-être de 10 ans...
Donc personne ne sait aujourd'hui dans combien de temps on pourra faire une nouvelle donation (ou traiter la succession) avec reconstitution de l'abattement.
On ne sait d'ailleurs pas non plus quelle sera la valeur de l'abattement lors de la donation future ou lors de la succession...

La phrase "on peut donner 100000? tous les 15 ans" est donc un pari sur l'avenir de la législation fiscale.

Effectivement, la donation en nue-propriété, donc avec réserve d'usufruit, est une bonne technique, à utiliser rapidement avant 81 ans révolus pour bénéficier du barème fiscal à 30% de l'usufruit (qui n'a rien de "légal" ou pas légal, l'usufruit légal, c'est soit celui des parents sur les biens du mineur de moins de 16 ans, soit l'usufruit successoral du conjoint survivant).

Le forum immobilier est inapproprié, cette question relève du forum Famille.

---
Par AGeorges

Sur le principe du don d'argent, j'ai fourni l'information car il peut rester un montage d'indivision sur la maison.
La maison serait mise en indivision. La maman pourrait alors récupérer du cash de l'opération et en faire don à son fils.

Théoriquement, on pourrait imaginer que le fils lui-même dispose de cash, que la maison doit "indivisée", le fils en achetant une part. La maman lui rend ensuite l'argent en don pour bénéficier de l'exonération associée.
Il reste à voir si le fisc serait d'accord avec un tel montage.
Si l'intervention du fils est impossible, pourquoi ne pas trouver d'autres indivisaires ?
Une indivision à (environ) 12%+88% donne environ 30K? de cash, et l'abattement associé (31K) fait sauter les taxes.

Mais bien sur, l'indivision peut générer d'autres inconvénients. Par exemple est-il possible de démembrer des parts d'indivision ?

---
Par Rambotte

Il y a effectivement un risque d'abus de droit fiscal, d'autant plus que les opérations seront faites dans un court laps de temps.

L'idée de trouver un autre indivisaires qui va payer pour se retrouver en indivision sans avantage me paraît trop théorique (tout à fait possible d'acheter en seule nue-propriété). D'autant que se posera le problème des droits de donation entre cet indivisaire et le fils, car on imagine que le projet, c'est quand même que le fils soit unique propriétaire in fine.

Le plus raisonnable est la donation classique en nue-propriété, et tant pis pour les droits de donation sur les 75000, que la mère peut prendre en charge le cas échéant.

---
Par Isadore

Bonjour,

De toute façon, arrivé à un certain âge, on ne peut pas "optimiser" outre mesure, sauf à vivre très vieux.

Si Harold est marié, son épouse peut éventuellement racheter une part de nue-propriété, ce qui fera des liquidités pour les vieux jours de la mère. Et il serait possible d'en placer une partie sur l'assurance-vie pour bénéficier des 30 500 euros d'exonération.