



Donation enfants, vente plus-value

Par Libe

Bonjour,

Vu mon état de santé, je compte réaliser une donation de mon vivant à mes enfants qui veulent que j'en garde la gestion (l'usufruit) jusqu'à ce qu'ils le vendent (je suis d'accord avec eux) ; je suis allée chez un Notaire, très courtois au demeurant, mais avec la fatigue et le manque d'habitude je n'ai pas compris toutes ses explications.

J'ai acheté un immeuble en février 2017 pour un montant de 125 000?. Rénové entièrement, aujourd'hui il est évalué par 3 agences entre 310 000 et 350 000 ?.

Si je me souviens bien, le Notaire m'expliquait que la donation en nue-propiété pour les enfants sera de la valeur de 50% du bien que divise le nombre d'enfants, les autre 50% reviennent au bénéficiaire de l'usufruit.

En partant de 50% du montant de 320 000 ? (prix supposé de l'immeuble), cela ferait 160 000? divisait par le nombre d'enfants.

Mais que deviennent les autres 160 000 ? qui serait ma part, soit celle de l'usufruitier.

==> Mes premiers doutes sont sur le calcul de la plus-value : Va-t-il y avoir une plus-value calculée sur le montant de ma part ?

- S'il y a une plus-value, le mieux serait-ce que je fasse une donation pleine propriété ?

==> Lorsqu'ils vendront (je suis d'accord), comment cela va-t-il se passer, ils auront 50% du résultat de la vente et moi les autres 50% ? Serait-ce la bénéficiaire de l'usufruit qui gère la totalité du prix de vente ?

Merci pour votre aide.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer la valeur de l'usufruit dépend de votre âge.

50% c'est uniquement si vous avez moins de 61 ans ...

Lire ce lien :

[url=https://www.notaires.fr/fr/donation-succession/donation/lusufruit]https://www.notaires.fr/fr/donation-succession/donation/lusufruit[/url]

Ensuite vous allez faire une donation, chaque enfant a un abattement de 100 000 euros libre de droits, mais il reste quand même des frais de l'acte notarié et de la publication au SPF. Vous demanderez à votre notaire de vous calculer les frais, que vous pouvez prendre en charge dans la donation, même s'ils sont à payer par vos enfants.

Ensuite il y aura vente à un tiers de l'ensemble de vos parts respectives.

La plus-value en cas de vente se calcule pour chaque personne différemment sur sa part de propriété et en déduisant l'abattement pour durée de détention (0 jusqu'à 5 ans), les travaux (justifiés) et frais d'acquisition.

Lire ce lien:

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864[/url]

Attention, si la donation a pour résultat de diminuer notablement les taxes sur la plus-value, le fisc vous attend au tournant.

Et pour finir, il vaut mieux redemander une explication au notaire plutôt que d'avoir de mauvaises surprises.

Par Libe

Bonjour Yapasdequoi,

Désolé pour ma réponse tardive, ma santé monopolise mon temps... Merci beaucoup pour votre réponse.

Je crois que je vais réaliser une donation complète sans bénéficiaire de l'usufruit à hauteur du maximum par enfant et que le reste j'en ferai donation à mon conjoint. Cela me semble plus simple.

Bonne journée.

Par yapasdequoi

C'est votre décision.

Mais vous pouvez aussi vous entretenir avec votre notaire pour vérifier que c'est bien la meilleure solution.