



Vente immobilière

Par m1nuEE

Bonjour,

Mon père a décidé de nous léguer à ma soeur et moi un appartement dont il est propriétaire. Nous souhaitons le vendre ensuite.

Avec ma soeur, nous avons soumis l'idée que la vente devrait se faire avant la donation, c'est-à-dire qu'il n'aurait plus qu'à nous faire le virement une fois l'appartement vendu.

Mon père, de son côté, souhaite passer devant le notaire afin de nous faire une donation pour que nous le vendions ensuite.

Quelle solution est la meilleure financièrement pour les deux parties ?

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La vente avant la donation : c'est l'acquéreur qui payera les frais de notaire et ensuite votre père fera une donation uniquement en numéraire qui peut se faire sans le notaire (mais à déclarer au fisc)

La donation puis la vente : c'est vous qui devrez payer les frais de mutation du bien, avant la mise en vente.

A savoir : le notaire est souvent de bon conseil.

Par m1nuEE

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide.

Je suppose que si mon père vend le bien lui-même il sera également soumis aux frais de mutation du bien donc cela revient presque au même.

Par Isadore

Bonjour,

Financièrement parlant pour votre père il n'y a pas de différence.

Mais pour vous il serait plus avantageux que votre père vende et vous fasse donation du prix de vente... mais c'est lui qui décide. Juridiquement vous avez le choix entre accepter ou refuser la donation.

A noter qu'il n'est pas question ici de léguer, mais de donner un bien (un legs c'est quand un défunt transmet un de ses biens par testament).

Par m1nuEE

Bonjour,

Merci pour votre réponse,

Mes excuses pour la confusion entre leg et donation.

J'ai tout de même une petite question, s'il vend lui-même le bien, sera-t-il imposable sur la somme qu'il perçoit ? Ou non, puisqu'il s'agit d'une future donation ?

Merci.

Par Isadore

J'ai tout de même une petite question, s'il vend lui-même le bien, sera-t-il imposable sur la somme qu'il perçoit ? S'il fait une plus-value et qu'il ne rentre pas dans les critères d'exonération, oui, il sera imposé sur ce revenu (et devra aussi payer les cotisations sociales).

Donc effectivement cela pourrait avoir des conséquences financières pour lui, ma réponse précédente est à corriger.

Comme Yapasdequoi l'a conseillé, il peut demander son avis au notaire.

Si votre père souhaite faire directement la donation parce qu'il n'a pas envie de gérer la vente, il peut vous donner une procuration.

Par yapasdequoi

Je suppose que si mon père vend le bien lui-même il sera également soumis aux frais de mutation du bien donc cela revient presque au même.

C'est inexact.

Il n'a aucun frais, à part s'il fait une plus-value lors de la vente et qu'il n'est pas exonéré de la taxe sur celle-ci.

VOUS (donataires) payez les droits de donation ou les droits de mutation immobilière qui sont bien plus élevés si votre père vous donne le bien plutôt que la somme tirée de la vente.

Par m1nuEE

J'y vois un peu plus clair, nous allons prendre un rdv chez le notaire pour en savoir plus.

Merci à vous pour vos réponses instructives et bon dimanche.

Par ESP

Bonjour en bienvenue,

Si votre père est propriétaire depuis moins de 25/30 ans, il est redevable de l'impôt et des CSG sur la plus-value éventuelle.

Pour ma part, après simulation pour peser le pour et le contre, je préconiserais le cas échéant, une vente après donation, cette dernière permettant d'effacer la plus-value.