



Vendre sa maison à un enfant

Par **trouvetou**, le **02/02/2017** à **17:49**

Bonjour

je souhaite vendre ma maison à un de mes enfant

je suis marié sous le régime de la communautés et nous avons respectivement 62 ans et 61 ans et nous avons 2 enfants

le prix estimé par moi même est de 468000euros

je voudrai leur faire bénéficié de 100000euros chacun

de décote

pourriez vous m'orienter dans cette démarche et me donner une estimation des frais de notaire et me dire si c'est faisable.

merci de vos réponses

Par **beatles**, le **03/02/2017** à **10:34**

Bonjour,

Je pense que votre « vente » serait en fait une donation-partage.

Cela consiste à faire donation de votre vivant d'un ou de plusieurs biens à vos enfants.

Pour votre maison, et pour ne pas avoir d'ennui, je vous conseillerai de faire évaluer votre maison et non de faire votre propre évaluation qui ne peut être que partielle.

Vous allez donc faire donation, à vos enfants, de la nue-propriété de votre maison tout en gardant l'usufruit c'est-à-dire le droit de l'habiter, de la louer mais pas de la vendre.

Au décès de l'un de vous deux le conjoint survivant sera le seul usufruitier, et au décès du dernier conjoint l'usufruit sera intégralement reversé gratuitement à vos enfants qui deviendront pleins propriétaires de la maison.

Comme vous avez entre 61 et 70 ans le barème fiscal de la nue-propriété est de 60%, et comme vous êtes mariés sous le régime de la communauté vous pouvez chacun faire don, à chacun de vos enfants, de 100 000 euros exonérés de taxe (abattement) ce qui correspond à 200 000 euros pour chaque enfant soit une donation totale de 400 000 euros ; soit un bien estimé à 666 666 euros en pleine propriété.

Cdt.

Par **beatles**, le **03/02/2017** à **12:09**

Re bonjour,

Mon précédent post faisait référence à une donation partage équitable, mais dans le cas contraire je vous conseille de consulter ce lien « maison » (<http://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/donation-partage-inegale-possible-mais-10130.htm#.WJRkL39KnIU>) !

Cdt.

Par **Visiteur**, le **03/02/2017** à **19:11**

bonjour,

Votre projet n'est pas évident à comprendre. Si vous faites une vente à un prix inférieur au marché, vous risquez un redressement fiscal.

Il est préférable de vendre au prix normal et faire ensuite une donation équitable à chacun, donation partage pour éviter le rapport à succession.

Par **trouvetou**, le **03/02/2017** à **19:32**

Bonjour et merci à tous ceux qui m'ont répondu

Les choses se précisent doucement pour moi.

Je veux vendre la maison à ma fille et je voudrais qu'après la vente tout soit réglé définitivement

le plus simple pour moi c'est de vous exposer mon analyse

1-prix réel de ma maison 585000 euros

2-Je voudrais faire une réduction -117000 euros

de 20%(car je vais demander qu'elle nous loge)

3-donc je lui vends 468000 euros

4-sur cette somme je verserais 100000 euros à chaque enfant

5-je voudrais inclure une clause qu'en cas de revente ma fille me reversera la réduction que je lui avais accordé

6- je pense que les frais de notaire sont calculés sur le prix réel de la maison (comme cela l'État n'est pas perdant)

7-je voudrais que ma fille n'est pas a emprunter la somme de 100000 euros que je vais lui reverser

Merci de me dire si c'est faisable

bien sur tout ceci afin d'aller voir le notaire avec vraiment des éléments clairs...

Par **Visiteur**, le **08/02/2017** à **21:06**

Si vous faites une vente à un prix inférieur au marché, vous risquez un redressement fiscal. Il est préférable de vendre au prix normal et faire ensuite une donation équitable à chacun, donation partage pour éviter le rapport à succession.