

Image not found or type unknown



## demenbrement propriete habitation principale

Par **superbuse83**, le **26/09/2024** à **07:49**

Bonjour

Nous avons 81 ans mon épouse et moi même . Nous envisageons de transmettre à nos enfants la propriété de notre maison à nos enfants par le demembrement.

Est ce possible et interessant en fonction de notre âge

Merci

Par **Isadore**, le **26/09/2024** à **08:57**

Bonjour,

C'est possible. Et c'est intéressant pour vos enfants au sens où ils seront taxés sur la seule valeur de la nue-propriété lors de la donation, au lieu d'être imposés sur la valeur en pleine propriété lors de la succession.

Mais ce n'est pas forcément intéressant pour vous. Si vous n'avez par ailleurs pas un patrimoine important vous ne pourrez pas forcément financer une éventuelle dépendance. Par exemple vous ne pourrez pas vendre votre maison et toucher la totalité du prix de vente pour payer un EHPAD.

Il faut voir si la composition de votre patrimoine et vos souhaits concernant la gestion d'une éventuelle dépendance sont compatibles avec cette donation.

Par **Marck.ESP**, le **26/09/2024** à **09:04**

Bonjour et bienvenue

Peut-être intéressant sur le plan fiscal, sachant que la nue-propriété n'est évaluée qu'à 80% selon le barème légal.

Il vous faut cependant bien réfléchir à vos ressources (que j'ignore) en cas de déménagement vers une institution comme un EHPAD, qui nécessiterait la vente du bien.

Par **youris**, le **26/09/2024** à **11:06**

bonjour,

je déconseille (comme certains notaires) la donation avec démembrement de sa résidence principale, il faut penser au financement de sa maison de retraite ainsi qu'au désir d'abandonner une maison pour un appartement puisu'il faudra l'accord de vos enfants pour vendre votre maison qui n'est pas leur résidence principale, sachant que le produit de la vente ira à vos enfants et non à vous.

salutations

Par **superbuse83**, le **26/09/2024** à **12:12**

Vous avez raison mais ceci est à partir de l'idée que les enfants de vous assisterons pas

Par **Marck.ESP**, le **26/09/2024** à **12:17**

Et de vos revenus ou patrimoine financier, comme je l'évoquais

Par **Isadore**, le **26/09/2024** à **14:38**

[quote]

Vous avez raison mais ceci est à partir de l'idée que les enfants de vous assisterons pas

[/quote]

Ce qui est toujours à envisager, puisque vos enfants pourraient ne pas avoir les moyens de vous assister le moment venu. Je rappelle souvent que dans les histoires de patrimoine familial, il n'y a pas que la confiance et l'affection qui jouent. Il faut aussi tenir compte des accidents de la vie : divorce, maladie, accidents...

Si vos enfants ne peuvent vous assister dans une situation de dépendance, que ce soit matériellement ou financièrement, votre patrimoine déterminera vos options. Si vous avez une maison en pleine propriété, qui peut être vendue comptant ou en viager, ça vous laissera plus de possibilités que de devoir compter sur les aides sociales. Cela va aussi jouer sur votre autonomie : ce n'est pas la même chose de pouvoir se payer un taxi ou un assistant de vie et devoir solliciter ses enfants pour le moindre trajet.

Il faut vraiment mesurer ce qu'implique la dépendance à la famille pour les personnes ayant peu de patrimoine. Faire une course de temps à autre pour un parent de 80 ans à 50 ans, ce n'est pas la même chose que d'assumer à 60 ans plusieurs heures de travail quotidien pour s'occuper d'une personne de 90 ans.