



Donation de son vivant

Par **SandAL**, le 21/06/2024 à 07:36

Bonjour,

À la mort de mon père, il y a 20 ans, ma sœur et moi avons hérité des 3/4 d'un bien immobilier, ma mère du quart restant ainsi que de l'usufruit. Elle souhaite désormais nous céder sa part pour que nous disposions du bien à notre convenance. Quels sont les frais qui vont nous être imputés ?

Par **Marck.ESP**, le 21/06/2024 à 08:45

Bienvenue sur Legavox

A titre liminaire, je rappelle néanmoins que votre soeur, ainsi que vous même, avez droit à 100 k€ d'abattement sur les droits de donation.

Pour bien comprendre, votre projet est de conserver le bien ?

Dans cette optique, votre mère peut vous faire donation de son quart du bien et de l'usufruit dont elle bénéficie. (L'abandon d'usufruit est considéré par l'administration comme une transmission à titre gratuit et peut être soumis aux droits de donation. Toutefois, selon l'âge actuel de l'usufruitier, la valeur de l'usufruit est réduite, et par voie de conséquence, le montant des droits).

Par **Rambotte**, le 21/06/2024 à 10:28

Bonjour.

Par ailleurs, l'expression successorale "1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit" s'applique aux "biens dépendant de la succession".

Si le bien immobilier physique, par exemple une maison, appartenait **au couple** de vos parents, et pas seulement à votre père, le "bien dépendant de la succession" est une moitié de maison (voire une autre fraction). Dans ce cas, les droits de propriété de votre mère dans le bien physique sont (si moitié de maison) 5/8 en propriété et 3/8 en usufruit.

Ceci pourra avoir un impact sur les droits de donation et les frais d'acte, puisque ce qui est donné est plus important que ce que vous imaginiez.

Mais si c'était un bien propre de votre père, effectivement, votre mère en possède 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit.

Par **Chrysoprase**, le **21/06/2024 à 12:15**

Bonjour

Je me permets de compléter les réponses de Marck ESP et de Rambotte

[quote]

Quels sont les frais qui vont nous être imputés ?

[/quote]

Il me paraît judicieux que votre mère et/ou vous consultiez un notaire, lui seul sera en mesure de vous calculer les frais qui sont plus élevés pour une donation d'immobilier que pour une donation de liquidités.

La "loi" veut que ce soit le donataire (vous) qui vous acquittiez de ces frais, mais dans l'usage, très répandu, c'est le donateur qui les règle.

Par **SandAL**, le **21/06/2024 à 17:13**

Tout d'abord, merci pour toutes ces réponses !

Le bien en question, un chalet, appartenait à mon père, qui le tenait de son propre père. Mes parents ayant opté pour une donation au dernier vivant, ma mère a hérité d'1/4 en propriété et effectivement de 3/4 en usufruit. Idem pour le bien qu'elle occupe actuellement.

Il se trouve qu'elle a aujourd'hui 81 ans et ne se sent plus le courage de s'occuper du chalet, d'où son souhait de nous céder ses parts.

Nous ignorons encore si nous garderons ce bien. Ma sœur souhaite vendre, moi non, mais je suis prête à faire de la moitié qui m'est dévolue ma résidence principale, même si ma sœur vend la sienne (il s'agit d'un très gros chalet).

Sachant qu'il vient d'être estimé à 467 000 euros, et compte tenu des abattements dont nous allons bénéficier, pensez-vous que nous paierons des frais de donation ?

Par **SandAL**, le **21/06/2024 à 17:15**

Et oui, nous avons pris RV avec un notaire, mais j'aurais aimé savoir à peu près à quoi m'en tenir avant...