



Acheter et donner de suite

Par **Franco1**, le **05/04/2017** à **21:20**

Bonjour,

Je suis nouveau dans ce forum, en effet, je commence à m'intéresser aux problèmes de succession.

Au début, ma femme et moi-même voulions faire un don de 200000€ à ma fille, majeure, pour qu'elle s'achète un appartement.

Dans un second temps, nous avons pensé qu'il vaut mieux acheter l'appartement et le lui donner. L'avantage est qu'au moment de la succession cet appartement est ré-intégré dans le patrimoine à distribuer à nos enfants avec sa valeur actuelle non pas sa valeur à la date de l'achat. C'est plus juste pour nos deux autres enfants.

L'inconvénient de cette approche est que nous allons payer les frais du notaire deux fois : un pour l'achat et un autre pour le don (je ne parle pas ici des taxes, mais des honoraires propres au notaire.

Question : Serait-il possible que nous payons l'appartement et que l'acte de vente soit fait au nom de ma fille et que ça soit considéré comme un don ? Comme ça j'atteins mon but sans payer deux fois les frais de notaire. Si non, y-a-t-il une autre solution .

Merci

Par **Visiteur**, le **05/04/2017** à **22:46**

Bonsoir,

Pas de différence notable. La donation simple est effectivement rapportable, pour sa valeur au moment de la succession.

En ce qui concerne l'argent, si vous lui donnez 200.000 € et qu'elle achète un appartement, c'est la valeur de ce dernier qui sera retenue.

En effet, le rapport d'une somme d'argent est égal à son montant, sauf si cette somme a servi à acquérir un bien, auquel cas le rapport est dû de la valeur de ce bien,

Par **Franco1**, le **06/04/2017** à **17:40**

Merci pour votre réponse.

Moi je croyais que si je lui donne de l'argent en liquide c'est cette somme d'argent qu'elle rapporte au moment de la succession, peu importe si elle l'a utilisée pour acheter un appart et que celui-ci a doublé de prix.

Mais d'après ce que vous me dites, si elle utilise cette somme d'argent pour acheter un appartement, elle doit rapporter le prix de l'évaluation de l'appartement au moment de la succession. Si nous lui avons donné 200000€ en liquide et que l'appart maintenant vaut 400000€, elle va rapporter 400000€ à partager avec les héritiers.

Est ce que j'ai bien compris ?

Merci

Par **Visiteur**, le **06/04/2017** à **18:21**

C'est cela, mais vous pouvez cadrer les choses en indiquant dans la donation que cet argent est donné à cet effet.

Encore mieux, attendre d'avoir trouvé, le bien qui vous convient, elle l'achète avec mention de la donation dans l'acte.

Par **Franco1**, le **06/04/2017** à **21:47**

Merci beaucoup.

J'ai une question annexe. Si chacun de mes trois enfants achète un appartement grâce à mes dons. Le prix de chaque appartement est de 200000€ qui es égale au don de l'enfant. Au moment de la succession ils rapportent les valeurs de leurs appartements, disons 900 000€ (chaque appartement a pris 100000€ de plus que le prix d'achat). Est ce que l'état va faire payer des taxes de succession à mes enfants sur la partie 300000€ (900000 - 600000 (les dons intiaux) = 300000€) ?

Merci d'avance

Par **Visiteur**, le **07/04/2017** à **10:10**

Il y aurait rapport à la succession de chaque bien à sa valeur actualisée afin de rétablir l'équilibre..

Mais ceci est du civil . Sur le plan fiscal, les droits on été payés au moment de la donation.

Néanmoins, en réalisant, non pas une donation simple, mais une donation partage, vous anticiperez à la fois la transmission et le partage entre vos enfants, puisque qu'elle n'est pas rapportable à la succession

Par **Franco1**, le **07/04/2017** à **10:48**

En fait, je préfère qu'elle soit rapportable à la succession et qu'à la succession on redistribue les valeurs des biens. Je trouve que c'est une bonne chose. C'est pour cela que je préfère une donation simple.

Oui ma dernière question est sur le plan fiscal. Donc pas de taxes de successions supplémentaires sur les 300000€ mentionnés dans mon message précédant ?

Merci

Par **Visiteur**, le **08/04/2017** à **00:08**

Exact.

A plus tard