



Question entre une Donation ou héritage suite vente immobilier

Par **Boop**, le 17/03/2018 à 10:58

BonjourrrrrMa mère vend son appartement. Mon père est DCD, donc ma sœur et moi avons la part de mon père. Deux cas de figure se présente à nous :rrrr- ma mère prend tout et nous fait une donation ensuite,rn- ou chacun prend sa part directement.rrrrLa question est la suivante. Qu'elle est Le plus avantageux pour nous ? Au niveau fiscalité ?rrrrrrMerci de votre réponse
Boop

Par **amajuris**, le 17/03/2018 à 11:21

bonjour,rnle notaire répartit le prix de la vente suivant la part de chacun des vendeurs.rndans votre cas, le notaire fera 3 chèques, 1 à chaque propriétaire.rnsalutations

Par **Boop**, le 17/03/2018 à 11:48

oui, ok, maisle plus avantageux au niveau impots c'est de prendre notre part directement. Car pour moi la donation était plus avantageuse fiscalement ?

Par **amajuris**, le 17/03/2018 à 13:46

de toute façon, le notaire paiera chaque propriétaire. rnce que vous faites ensuite, ne le concerne pas. rnone donation doit être notariée et peut générer des droits de donation à payer au trésor public.

Par **Boop**, le **17/03/2018 à 15:54**

Merci beaucoup

Par **Visiteur**, le **17/03/2018 à 19:04**

BsrrnAucune fiscalité sur votre part,(nue propriété de 25%) vous la possédez déjà!rnVotre mère est-elle usufruitière ?

Par **morobar**, le **17/03/2018 à 19:28**

Il peut survenir un calcul de plus-value.

Par **Visiteur**, le **17/03/2018 à 21:37**

En effet et si vous voulez une simulation, c'est facile.

Par **Boop**, le **18/03/2018 à 14:45**

Bonjourrrnoui ma mère est usufruitière. et si ma soeur est moi refusons notre part... Ma mère à hérite de tout. Et elle pensait qu'en faisant comme cela, c'était plus avantageux fiscalement, car elle nous redonnait notre part en donation !!!rrnCdt

Par **Lag0**, le **18/03/2018 à 15:18**

Bonjour,rnJe ne comprends pas votre projet ?rnVous réfléchissez comme si votre mère était seule propriétaire du bien, mais ce n'est pas le cas. Si votre mère garde la totalité du produit de la vente, c'est vous qui lui faites alors une donation puisqu'une partie de ce produit vous revient de droit !

Par **Boop**, le **19/03/2018 à 08:22**

C'est pas un projet, c'est notre notaire qui nous a donner les deux options, mais personnellement je comprends pas, car pour moi la question se posait pas. Puisqu'on est 3 ! Sauf s'ils ont souhaitent évidemment tout donner à notre maman. Mais ma mère souhaite que ma soeur et moi prenions notre part. Donc c'était simple. Mais du coup avec cette question, qu'elle nous a posé et elle n'a pas su franchement me donner la différence, j'avoue que je suis du coup perdue .rnCdt

Par **morobar**, le **19/03/2018 à 09:01**

Bjr,rnJ'ai l'impression que la situation est au stade du choix du conjoint survivant, 1/4 en pleine propriété ou LA TOTALITE en usufruit.

Par **Boop**, le **19/03/2018 à 13:01**

Ah peut-être, oui

Par **morobar**, le **19/03/2018 à 16:08**

En tout état de cause, et quelques soit l'option, madame votre mère ne peut pas vendre l'appartement sans votre accord.rnLe notaire répartira le produit de la vente comme suit:rnSI option usufruit:rn* x % à la mère selon le barème fiscal inversement proportionnel à l'âge de la mèrern* $(100-x)/2$ aux 2 enfants.

Par **Lag0**, le **19/03/2018 à 17:00**

Bonjour morobar,rnLe barème fiscal n'est pas une obligation pour valoriser l'usufruit. Tout autre accord entre usufruitier et nus propriétaires est possible...

Par **morobar**, le **19/03/2018 à 18:10**

On n'a pas le choix en réalité, car c'est sur ce barème que la fiscalité va intervenir.rnJe l'ai vécu il y a peu avec une situation un peu plus compliquée, outre une variante:rn* usufructière agée de moins de 91 ans au compromis mais plus de 91 ans à la réitération de l'acte.rnLe notaire a refusé le partage, avec 2 nu-propriétaires, autre que 10/40/40.rnLa plus-value constatée (vieille donation) a été répartie selon la même échelle.

Par **Boop**, le **20/03/2018 à 12:26**

Bonjour
Merci à tous pour toutes ces infos. Cela me confirme ce que je pensais.
Merci encore à vous tous.
Cdt