



Donation de la maison d'un fils à son père

Par **Sarci**, le **08/03/2011** à **07:24**

Bonjour,
Avec mon épouse nous avons acheté une maison en 1991 et comme nous n'avions qu'un fils nous l'avons mise à son nom de manière à, s'il nous arrivé un accident il n'aurait aucun papier à faire.
Nous sommes divorcés depuis deux ans et aujourd'hui je veux vendre cette maison. Bien sur mon fils me dit " papa tu fais ce que tu veux, tu vends au prix que tu veux et tu gardes l'argent, c'est toi qui a restauré et qui a travaillé dedans pendant 15 ans, moi ça ne me regarde pas, je signe chez le notaire et je te donne l'argent".
Cette maison est en vente actuellement à 170 000 euros.
Je souhaiterais savoir que faire côtés impôts ou autres ?
Merci de votre réponse.
Bien cordialement
F.H.

Par **corima**, le **08/03/2011** à **09:19**

Si vous vendez la maison de votre fils, car il faut bien appeler cela comme ça, et que vous gardez l'argent, c'est comme si votre fils vous faisait une donation et il va falloir le déclarer aux impôts. En plus, vous dites avoir acheté cette maison avec votre ex femme et vous voulez garder tout l'argent ou partager avec elle, ce qui serait plus logique.
A un moment donné, le fisc va vous tomber dessus car en achetant cette maison au nom de votre fils, ça va être considéré comme une donation déguisée.
J'ai du mal à comprendre ce que vous avez voulu faire en mettant cette maison au nom de votre fils. S'il vous était arrivé quelque chose à vous et votre ex femme, votre fils étant héritier réservataire et de plus fils unique, la maison lui serait revenue de droit.
En faisant comme vous faites, vous donnez l'impression, je dis bien vous donnez l'impression, que vous voulez détourner la part de cette maison qui doit revenir à votre ex femme

Par **Sarci**, le **08/03/2011** à **09:37**

Merci maître de votre réponse aussi rapide,rnrnPour ce qui est de mon épouse elle se moque de cet argent. Nous sommes divorcé depuis 2 ans et le partage des bien de la communauté a été effectué. rnrnComme je vous le disais cette maison à été mise au nom de mon fils car nous n'en avons qu'un et s'il nous arrivé quelque chose il n'avait rien à faire. C'était également pour lui faire plaisir. Ceci dit et vous avez raison cette maison lui serait revenue, mais les choses ont été ainsi faites il y a 20ans.rnrnUn fils ne peut il pas faire une donation à son père d'une certaine somme sans qu'il est de frais à payer ?rnrnMon fils ne peut il pas prendre cet argent et en faire ce qu'il en veut ?rnrnEncore merci à vous.rnrnBien cordialement

Par **amajuris**, le **08/03/2011** à **13:17**

bjr,rnvous ne pouvez pas vendre un bien qui ne vous appartient pas.rnc'est votre fils qui vend sa maison et c'est lui qui aura l'argent de la vente de son bien.rnil fera ce qu'il veut de son argent comme toute personne vivant peut faire ce qu'elle veut de son patrimoine.rnl'équité commande que sa mère reçoivent une partie de cette somme.rncdt

Par **mimi493**, le **08/03/2011** à **14:41**

[citation]l'équité commande que sa mère reçoivent une partie de cette somme.
[/citation]rnPourquoi ?rnrnLe fils vend la maison (on suppose qu'il est majeur) et fait donation à son père de l'usufruit sur la somme, comme ça aucun droit de donation à payer. Voyez avec le notaire pour tout faire en même temps.

Par **corima**, le **09/03/2011** à **22:10**

[citation] fait donation à son père de l'usufruit sur la somme, comme ça aucun droit de donation à payer[/citation]rnrnBonne idee mais je ne le savais pas, on en apprend tous les jours

Par **toto**, le **09/03/2011** à **22:12**

à vérifier quand même ! ce serait dans les compétences de Francis !

Par **mimi493**, le **09/03/2011** à **23:35**

[citation]Bonne idee mais je ne le savais pas, on en apprend tous les jours [/citation] oups, je

sens le malentendu :)rnl y a des droits de succession sur la donation d'usufruit, mais dans ce cas précis, vue la valeur de la maison (donc la valeur de l'usufruit est inférieure à celle de la maison), c'est en dessous de l'abattement pour donation entre ascendant/descendant

Par **corima**, le **10/03/2011** à **07:44**

Pas de malentendu. Je ne mets pas vos propos en doute, au contraire ;-)