



Exploitation commerciale d'un patrimoine familial

Par **tito45**, le **28/08/2013** à **20:43**

Bonjour et merci par avance pour votre aide!

Je m'arrache les cheveux pour trouver la solution la moins onéreuse au niveau fiscal et la plus souple au niveau commercial afin de créer une activité dans le domaine du tourisme grâce au patrimoine familial, pas simple...

Mes parents possèdent une propriété que je souhaite exploiter commercialement. J'ai un frère qui n'est pas intéressé par l'exploitation commerciale et qui souhaite acquérir un bien immobilier au plus vite.

Mes parents ont fait une donation par avancement d'hoirie en 2006 et ont consommé la totalité des abattements à cette époque. Il y a donc actuellement l'usufruit des parents et 2 nue-propriétés.

Je souhaite effectuer des travaux (qui redonneront de la valeur à l'ensemble du patrimoine) et être en pleine propriété en rachetant la nue-propriété de mon frère, afin qu'il n'y ait pas de réévaluation et partage des biens immobiliers lors de la succession.

Pour limiter les frais et me permettre d'avoir de la trésorerie au début de l'activité commerciale, mon frère serait d'accord pour me vendre sa nue-propriété avec paiement à terme (dans X années au plus tard je lui donne la valeur de la nue-propriété tout en lui donnant avant si je peux).

D'autre part, afin de combler la différence entre la valeur de la propriété en 2006 et sa valeur actuelle, mes parents voudraient donner de l'argent à mon frère part le biais d'un loyer que je leur verserais mensuellement.

Question 1 : Lors de la succession la valeur du bien aura sûrement augmenté (prix de l'immobilier ET travaux que j'aurais fait moi-même). Est-ce qu'il est possible de « figer » la valeur maintenant sans passer par une autre donation (de type partage) si mon frère signe un RAAR (renonciation anticipée à l'action en réduction) ?

Question 2 : Mes parents peuvent-ils donner de l'argent à mon frère (et sous quelle forme), grâce à une partie du loyer que je paie, en exonération de grâce aux abattements de 2013 (2 x 100 000) et aux dons Sarkozy (2 x 31 865), toujours en rapport à la donation de 2006 (2 x 50 000), soit 163 730€ ?

Question 3 : Sera-t-il possible pour mes parents de faire d'autres don d'argent à

mon frère en 2021 (soit 15 ans après la donation de 2006) même si le montant de ces donations excède l'évaluation du bien immobilier en 2006 ?

Encore merci pour vos réponses.