



Estimation prix lors de vente ou don de bien immobilier

Par **kwxyz**, le **04/10/2010** à **09:17**

Bonjour,

Je possède avec ma mère une propriété en indivision, c'est sa résidence principale et j'en possède 1/4 des parts. J'aimerais lui restituer mes parts, soit par donation soit par vente (mais avec un prix très bas) le but est évidemment de donner le moins à l'état.

Puis-je fixer le prix librement (sans que le fisc ne dise quoique ce soit) dans le cas d'une vente, ou alors comment (et par qui) est évalué le montant du don dans le cas d'un donation sur un bien immobilier ?

Merci pour votre aide.

Par **mimi493**, le **04/10/2010** à **14:59**

Vous devez avoir vos raisons, mais ça semble idiot de redonner des parts en payant des droits pour ensuite de nouveau en payer lors de la succession de votre mère. Il doit y avoir d'autres solutions.

Faites une donation, mais s'il n'y a pas de droits de donation, il y aura les frais de notaire comme pour toute mutation immobilière

Par **kwxyz**, le **04/10/2010** à **17:15**

Effectivement, ça paraît idiot si on n'a pas tous les détails. Je suis atteint d'un cancer en phase terminale et mon objectif est de diminuer la part imposable que devra payer ma mère sur ma propre succession.

Merci pour votre réponse, mais sur une transaction immobilière classique, les frais de notaire sont calculés sur la base du prix du bien vendu. Sur quoi se base-on lorsqu'il s'agit d'une donation ? Une estimation du prix du bien ? Estimation faite par qui ?

Par **mimi493**, le **04/10/2010** à **18:11**

Les détails sont importants, ça change les possibilités

Malheureusement, faire une donation maintenant, ne changera rien, car

- 1) les donations pour l'aspect fiscal se prescrivent par 6 ans (temps que vous n'avez pas, je pense)
- 2) les donations sont rapportées dans la succession sans limite de temps.

Au contraire, en faisant une donation partielle maintenant, ça fera double frais de de notaire.

Votre intérêt, aujourd'hui, serait de régler votre succession maintenant afin que votre mère soit tranquille le moment venu (idem pour les frais d'obsèques, diminuant d'office le montant de la succession)

Une bonne idée pour réduire les frais serait de tout donner à votre mère dans le cadre d'une donation-partage en vous réservant l'usufruit. Ainsi

- tous les papiers seraient faits (l'usufruit s'éteindrait avec vous, sans autre formalité), plus besoin de notaire pour votre succession
- s'il y a des droits à payer (ça dépend de votre patrimoine), vous pouvez les payer sans que la somme ne soit réintégrée dans la succession (donc c'est une somme sans droit)
- l'usufruit a une valeur. Plus vous êtes jeune, plus elle est élevée, baissant d'office la valeur de ce que vous donnez.

Vous devez aller voir un notaire pour tout mettre en place et vous donner des solutions adaptées à votre patrimoine.

Pour éviter à votre mère de devoir faire un acte de notoriété (payant chez le notaire) afin de récupérer l'argent sur vos comptes bancaires, peut-être un compte joint qu'elle videra juste avant votre décès.

Par **kwxyz**, le **04/10/2010** à **18:49**

Merci pour votre réponse, je me rends compte qu'effectivement tous les détails sont

importants, je dois donc préciser que ma mère n'est pas ma seule héritière.

J'ai aussi une épouse qui est ma légataire universelle, elle héritera donc de tout (normalement sans frais de succession si je ne me trompe pas) à l'exception des parts de la maison de ma mère car je veux qu'elle soit pleinement propriétaire de sa propre maison.

Je n'ai pas tout compris au sujet de la donation-partage, mais visiblement la donation n'est pas une bonne solution. Mais si je les vends maintenant, c'est moi qui fixe le prix, non ? Et par conséquent diminue les droits de mutation si le prix est plus bas que la valeur réelle (telle qu'elle serait estimée à mon décès). Et si je vends mes parts maintenant, elles ne peuvent plus rentrer dans la succession. Il y a une faille dans mon raisonnement ?

Merci beaucoup pour votre aide.