



**Les conseils pratiques
de l'Atelier de Chaville**

Donation aux enfants : pourquoi ou pourquoi pas ?

Les raisons de faire une donation à un ou plusieurs enfants

Les aider financièrement :

Donation en pleine propriété d'un bien qu'ils pourront utiliser ou vendre, ou d'argent les aidant à faire un investissement (acquisition d'une résidence principale, d'un bien locatif, création ou reprise d'une entreprise ...)

Leur faire économiser des droits de succession :

Donation en nue-propriété de biens immobiliers avec réserve de l'usufruit à votre profit. La valeur de l'usufruit est déduite de la valeur du bien pour arriver au montant sur lequel sont calculés les droits de donation ou de succession. Et lorsque l'usufruit disparaît par le décès de l'usufruitier, il n'y a ni acte à faire, ni frais à payer, ni droits de succession supplémentaires à verser.

Et plus vous êtes jeune au moment de la donation plus la valeur de votre usufruit est élevée, plus importante est l'économie fiscale (utilisation d'autant plus réduite des abattements, et au-delà réduction du montant sur lequel s'appliquent les droits de donation).

Enfin le plus souvent vous allez choisir de prendre à votre charge les frais de l'acte, et les droits de donation s'il y a lieu. Cette prise en charge ne constitue pas une donation supplémentaire aux enfants, et n'entraîne donc pas de frais supplémentaires. Lorsque le reste de votre patrimoine reviendra par succession à vos enfants, cette somme n'en faisant plus partie, ils n'auront pas à payer de droits de succession dessus. Si au contraire vous déteniez ces fonds à votre décès, vos enfants paieraient des droits de succession dessus.

Déterminer quel enfant aura quel bien

Choisir et/ou permettre à tel ou tel enfant de recevoir tel bien sans risque qu'une mésentente entre enfants empêche d'utiliser les biens, et que leur sort soit bloqué jusqu'à une éventuelle décision judiciaire de partage ou de vente aux enchères.

Garantir à vos enfants que les biens vous appartenant n'iront pas à quelqu'un d'autre :

Si vous décédez marié, votre conjoint peut recevoir une part en pleine propriété de vos biens. Rien ne permet d'être certain que cette part reviendra ultérieurement à vos enfants au décès de votre conjoint : dépenses, survenance de nouveaux enfants, remariage du conjoint, ou conjoint qui n'est pas le parent des enfants : tous ces cas peuvent aboutir à ce que la part recueillie par le conjoint n'aille pas à vos enfants.

Les raisons de ne pas faire une donation aux enfants

Conserver le pouvoir de revendre le bien :

Garder la maîtrise de vendre ses biens sans avoir la contrainte d'obtenir l'accord et la signature des enfants. A défaut d'accord des enfants, vous ne pourrez pas revendre le bien dont tout ou partie (nue-propriété ou pourcentage) aura été donnée. Si vous souhaitez revendre une maison pour aller habiter en appartement, si vous souhaitez revendre un appartement trop grand pour en acheter un plus petit, si vous souhaitez revendre un bien pour aller habiter dans une autre région, vous ne pourrez le faire qu'avec l'accord et la signature de vos enfants.

Conserver la possibilité d'utiliser tout le prix en cas de revente :

Garder la maîtrise de la totalité du prix en cas de vente d'un bien donné. A défaut d'accord des enfants, vous ne pourriez pas récupérer la partie du prix de vente correspondant à la partie donnée (prix de vente de la nue-propriété donnée, ou prix de vente du pourcentage donné).

Eviter une imposition sur la plus-value en cas de revente :

Si vous donnez la nue-propriété d'un bien qui constitue votre résidence principale, et que ce bien est revendu 10 ans plus tard, vous serez exonéré d'impôt sur la plus-value, mais uniquement sur la partie du prix de vente correspondant à la valeur de votre usufruit (mais la valeur de l'usufruit se sera réduite avec le temps qui se sera écoulé). Alors que vos enfants, qui n'auront probablement pas leur résidence principale dans le bien au jour de la revente, seront eux-mêmes imposables sur la plus-value pour la partie du prix de vente

Donation aux enfants : pourquoi ou pourquoi pas ?

correspondant à la nue-propriété. Et l'impôt sera d'autant plus lourd que le bien aura peut-être augmenté de valeur dans l'intervalle, et que le montant imposable de la plus-value sera la différence entre la valeur de la nue-propriété au jour de la revente (augmentée par la hausse de valeur du bien et par la baisse de valeur de l'usufruit) et la valeur initiale de cette nue-propriété figurant dans la donation.



**Office notarial
l'Atelier de Chaville
situé à CHAVILLE (92370)
à côté de l'Atrium**

Téléphone : 01.41.15.94.50

Télécopie : 01.47.50.19.67

Mail : lactelier.chaville@paris.notaires.fr

Site web : <http://lactelier-chaville.notaires.fr>

Adresse postale :

855 avenue Roger Salengro
Centre d'Affaires 855 West Square
CS 50001
92371 CHAVILLE Cedex

Accessibilité :

Centre d'Affaires 855 West Square
855 Avenue Roger Salengro
Au fond de la cour
Bâtiment H
2^{ème} étage

Mais aussi :

8 rue de la Fontaine Henri IV
Rez-de-chaussée (interphone « Notaire »)

Stationnement :

Parking public souterrain de l'Atrium

Transports en commun :

Métro ligne 9 « Pont de Sèvres » puis Bus RATP 171 arrêt « Chaville Atrium »
Transilien SNCF ligne L arrêt « Chaville Rive droite »
Transilien SNCF ligne N arrêt « Chaville Rive gauche »
RER C arrêt « Chaville Velizy Viroflay »