



achat appartement en indivision et succesion

Par **Bardamu30**, le 15/02/2025 à 14:39

Bonjour,

Mon fils va acheter un appartement à Paris d'un montant de 450 000 €. Au vu de sa situation (professionnelle et personnelle) la banque lui octroie un prêt maximum de 140 000 €. J'ai moi-même une somme de 340 000 € que je souhaite lui transmettre pour ce projet. Le notaire nous a conseillé d'acheter à deux en indivision.

Je souhaiterai connaitre le meilleur montage possible pour lui transmettre le maximum de liquidité possible pour lui éviter des frais de succession par la suite.

100 000 € sont possibles tous les 15 ans sans fiscalité, est-ce possible que je donne 100 000 € également à son père (nous sommes mariés) pour qu'il lui remette et ainsi arriver à 200 000 € de don ?

Par **Rambotte**, le 15/02/2025 à 17:54

Bonjour.

Si les conjoints sont exonérés de droits de succession, ils ne sont pas exonérés de droits de donation (abattement 80724, puis barème identique à celui en ligne directe).

Attention à l'abus de droit fiscal consistant à faire des donations en cascade. La donation à votre mari suivie d'une donation à votre enfant pourra être fiscalement regardée comme une

donation directe à votre enfant, en vue d'éluider l'impôt.

Mais quel est votre régime matrimonial, et quelle est l'origine de ces fonds ?

Si ce sont des économies faites par vous sur vos revenus reçus durant la mariage en communauté, les fonds sont communs fussent-ils sur un compte dont vous êtes la seule titulaire.

Attention à la fausse idée qu'on peut donner tous les 15 ans, c'est-à-dire qu'en faisant une donation aujourd'hui, s'ouvre actuellement un droit futur à faire une nouvelle donation dans 15 ans. Cette durée n'est pas une durée dans le futur, mais une durée dans le passé : au moment d'une donation, on regarde les donations antérieures sur un délai défini par la législation fiscale en vigueur au moment de la donation. On appelle ce délai le "délai de rappel fiscal des donations antérieures". Peut-être que dans 16 ans, cette durée sera de 20 ans, vous empêchant de faire une nouvelle donation en franchise de droits.