



La Lettre des Notaires de France

Transmission d'une maison à ses enfants par donation ou succession ?

Afin d'alléger le poids fiscal de la transmission d'une maison à ses enfants, il peut être intéressant de le faire de son vivant afin de **diminuer le poids fiscal de la transmission**.

Quelles sont les solutions pour donner une maison à ses enfants ?

La donation



Si le parent (le donateur) souhaite donner à un seul de ses enfants (le donataire) ou s'il n'a qu'un enfant unique, on parle de **donation « simple »**. Il existe deux types de donation :

- la donation en avancement de part successorale pour maintenir l'égalité entre les enfants puisqu'il s'agit d'une avance sur héritage ;
- la donation hors part successorale pour avantager un enfant.

La donation-partage



La donation-partage est une bonne solution pour assurer l'équilibre entre ses enfants. Elle permet d'organiser de façon définitive le partage des biens entre tous les héritiers.

Elle fige en principe la valeur des biens transmis au jour de l'acte de donation.

Le démembrement de propriété

Le démembrement de propriété permet à des parents de ne donner que la nue-propriété de la maison à leurs enfants. Ainsi, ils conservent l'usufruit et peuvent vivre dans la maison ou la louer.

Avec le démembrement, les enfants paient **moins de droits de mutation** puisqu'ils sont calculés sur la valeur de la nue-propriété, qui dépend de l'âge des parents au moment de la donation.

Par ailleurs, les abattements pour donation s'appliquent. Au décès du dernier parent, ils récupéreront la pleine propriété de la maison sans droits à payer.

La société civile immobilière (SCI)



La création d'une [SCI](#) peut s'avérer judicieuse. Elle permet d'éviter l'indivision et de faciliter la transmission de la maison.

En pratique, les parents créent la SCI et y apportent la maison. Par la suite, ils feront entrer progressivement leurs enfants dans la SCI via des donations de parts sociales. Cette solution profite des abattements sur les donations et peut s'accompagner d'un démembrement des parts sociales.

Que se passe-t-il si le bien immobilier est transmis lors de la succession ?



La maison entre dans l'actif successoral ce qui peut entraîner de nombreux conflits : partage compliqué, désaccord sur la vente de la maison... En présence de plusieurs enfants, il peut être intéressant de répartir les biens entre eux grâce à un **testament**.

Pour calculer les droits de succession et les abattements à appliquer, le notaire procédera au rapport des donations de moins de 15 ans avec une évaluation des donations au jour de la succession, sauf donation-partage. En général, les droits à payer seront plus élevés que si la transmission avait été préparée à l'avance.

Pourquoi consulter un notaire ?



Lorsque vous souhaitez organiser la transmission de vos biens, il est recommandé de vous tourner vers un notaire. Celui-ci pourra vous **conseiller sur l'opportunité de réaliser des donations** et vous expliquera les règles à suivre pour éviter les conflits entre vos enfants. En effet, chacun de vos enfants devra recevoir une part minimale de votre héritage, appelée réserve héréditaire.

Complément d'information

Les notaires vous répondent



Me Edouard Grimond, répond à la question suivante : "Ma mère peut-elle vendre sa maison à ma sœur avant d'aller en maison de retraite pour m'empêcher d'avoir ma part réservataire?"

[En savoir +](#)

Imposition d'une Donation



La donation est un acte par lequel le donateur transfère de son vivant de manière irrévocable et gratuite la propriété d'un bien ou d'un droit à un donataire.

Elle est soumise à des impôts, appelés droits de donation.

[En savoir +](#)

Donation et droits de succession



Me Hollard répond sur le plateau d'Estelle Midi à la question suivante : " je souhaite donner ma maison à mes enfants tout en continuant à vivre dedans, est-ce possible ?"

[En savoir +](#)

Toutes les actualités des Notaires de France

Retrouvez également les notaires de France sur
[les réseaux sociaux :](#)



Conformément au règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 (RGPD) vous disposez d'un droit d'accès, de modification et d'opposition aux données vous concernant en vous adressant au Délégué à la protection des données du CSN à : cil-csn@notaires.fr .

Pour plus d'information sur le traitement de vos données personnelles par le CSN concernant le site www.notaires.fr, [consultez cette page](#).

Cet email a été envoyé à info@webac.net

Si vous ne souhaitez plus recevoir cette lettre d'information par e-mail :

[Se désinscrire](#)