



Succession et famille vivant à l'étranger

Par fredbkk

Bonjour,

Ma situation est un peu compliquée puisque je suis un français vivant en Asie. Je suis marié à une vietnamienne et déclaré comme tel auprès de l'état civil français sous le régime de séparation des biens. Par ailleurs, j'ai une fille franco-vietnamienne qui vit dans mon pays d'expatriation.

J'ai acquis en France avant de marier un appartement dont je perçois les loyers tous les mois. Le jour où je ne serai plus là, je souhaiterais que ma femme perçoive ces revenus et qu'à la majorité de ma fille cette dernière puisse en disposer comme elle veut : soit continuer à louer le bien pour percevoir des revenus, soit le vendre. Je compte l'inscrire dans un testament.

Dans le premier cas, qui pourra gérer le bien en France et envoyer les revenus de la location à ma femme étrangère ? Comment ces revenus seront imposés en sachant que ma femme vit à l'étranger et n'a pas la nationalité française ? Devra-t-elle remplir une déclaration aussi ? Comment puis-je organiser tout ça ?

Un grand merci pour votre réponse

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Dans le premier cas, qui pourra gérer le bien en France et envoyer les revenus de la location à ma femme étrangère ? Il faut voir les possibilités offertes par la loi de votre pays de résidence. Point de vue français, vous avez le choix : désigner par testament un mandataire qui aura cette charge, ou laisser votre épouse décider. Une agence immobilière ou un notaire peut s'occuper de gérer un bien immobilier. Il existe aussi la possibilité de céder l'usufruit temporaire à quelqu'un (association, membre de votre famille) à condition de servir une rente à votre épouse.

Comment ces revenus seront imposés en sachant que ma femme vit à l'étranger et n'a pas la nationalité française ? Selon l'éventuelle convention fiscale entre les deux pays. Normalement elle sera imposée selon la loi de son pays de résidence, mais il peut y avoir des accord différents ou une double imposition.

Je vous conseille de vous renseigner au près du fisc français, du fisc local et d'un avocat local (ou d'un notaire).

Par fredbkk

Merci infiniment.

Une agence immobilière, un notaire ou une association peut s'occuper de gérer un bien immobilier. Lequel coûterait le moins cher selon vous ?

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour gérer un bien à distance avec en plus la barrière de la langue, il n'y a pas que le coût comme critère. Il est important de définir les services que vous attendez et le niveau de confiance que vous pouvez accorder à votre mandataire.

Vous pouvez aussi commencer par tester vous mêmes afin de vérifier le sérieux de la gestion et le rapport qualité/prix.

Toutefois, les comportements peuvent évoluer au fil des années, et sans surveillance rapprochée c'est toujours risqué.

Ma grand-mère avait confié la gestion d'un bien locatif en "fermant les yeux" pendant des décennies... et après son décès on a pu constater que le mandataire s'en est mis "plein les poches" et que le bien s'est fortement dégradé faute d'entretien..

Ne serait-il pas préférable de vendre le bien et d'investir localement ? Ou encore de manière dématérialisée ?
Mais ce sont vos héritières qui devraient en décider le moment venu.

Par fredbkk

Je suis d'accord avec vous, mais je voudrais que le bien revienne à ma fille. Et pour l'instant, elle n'a que 12 ans.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Vous pouvez dès à présent lui en donner la nu-propriété et conserver l'usufruit.

Si vous tenez beaucoup à ce bien et le conserver dans la famille, mais surtout en bon état, il serait préférable de missionner un représentant "de confiance" sur place en France, plutôt que "le moins cher".

Par Isadore

Bonjour,

Le "plus cher" sera la cession de l'usufruit, puisqu'il faudrait que le bénéficiaire y ait un intérêt financier suffisant. Aucune association ne va se fatiguer à gérer un bien immobilier, assumer les charges inhérentes à l'usufruit pour voir tout le bénéfice financer la rente de votre épouse.

Les honoraires de l'agence comme du notaire sont libres en la matière. La gestion locative est plutôt le métier d'un agent immobilier, bien que certaines notaires se spécialisent dans ce genre d'activités. Un notaire est assermenté et soumis à une déontologie stricte.

Sur le plan des coûts et du service, entre notaire sérieux et un agent immobilier sérieux il n'y aura pas de grande différence. On devient plus facilement agent immobilier que notaire, donc il y a plus souvent des agents immobiliers condamnés que des notaires. Mais il n'en reste pas moins qu'il existe plein d'agences très sérieuses qui donnent toute satisfaction à leurs clients.

Vous pouvez, mais ce sera plus cher, prévoir qu'un agent immobilier gèrera cette location, mais devra rendre des comptes à un notaire de votre choix. Ainsi votre mandataire sera soumis à un contrôle sur place.

Je rejoins Yapasdequoi, celui que vous payerez le moins ne sera pas celui qui coûtera le moins cher au final. On le constate régulièrement sur le forum, la mise en location est un métier qui demande des compétences. Et les bons professionnels se font bien payer.

Par fredbkk

Un grand merci pour ces informations précieuses.

Bien cordialement