



Succession vente appartement

Par Audeb1971

bonjour,

nous sommes en train de régler la succession de mon père et j'ai quelques questions:

- dans un premier temps comment sont calculés les frais d'acte d'attestation immobilière et de succession? le notaire prévoit 4000? pour le premier et 4100? pour le second, je trouve ça exorbitant.

- mes parents sont propriétaires d'un appartement, celui-ci est mentionné dans la succession.

Ma mère, avec mon accord et celui de mes soeurs, va vendre cet appartement et souhaite nous donner le fruit de cette vente à part égale et que nous fassions une déclaration de don manuelle aux impôts, mais que va-t-il se passer au décès de ma mère, le notaire va-t-il reparler de cet appartement, va-t-on devoir déclarer la somme que nous aurons reçu de notre mère????

merci d'avance pour votre aide.

cordialement,

Aude

Par AGeorges

Bonjour Audeb,

Déjà, il faut faire la part des choses sur l'argent que collecte le notaire. D'une part, tout n'est pas pour lui, et d'autre part, si la valeur des biens est élevée, ce sera plus cher (le taux est dégressif pour l'attestation immobilière).

En calcul rapide, 4.000? pour le premier semble un peu cher).

Quand vous dites

mes parents sont propriétaires d'un appartement,

vous parlez de quoi ? Un autre appartement ? Quel lien avec celui où habite encore votre mère ? S'il est différent, est-il loué ? Il y aura un certain nombre de questions à traiter pour voir les délais de réalisation d'une telle opération.

Dans le principe, votre mère sera propriétaire indivise de cet appartement 'externe', et vous aussi. Elle peut avoir eu l'usufruit (elle touche les loyers, si c'est loué).

Pour vendre, ce doit être une décision de tous les indivisaires. Sur la part que touchera votre mère, elle pourra vous faire un don en espèces. Avec abattement de 100.000? par enfant. Et si elle vit très longtemps (plus de quinze ans) vous avez droit à un second don de la même valeur et le même abattement/

Du fait de la filiation directe, et si vous n'avez pas dépassé le plafond d'abattement, vous ne payerez pas plus de droits à la vente qu'au décès de votre mère

Par Audeb1971

l'actif net de succession est d'un peu moins de 287000?.

mes parents sont propriétaire d'une maison où ma mère continuera de résider, évaluée à 190000?, puis d'un appartement (résidence secondaire) qui ne rapporte aucun revenu car non loué, évalué à 145000?.

mes questions restent les mêmes et surtout, si notre mère repartit entre mes soeurs et moi, le fruit de la vente de l'appartement, par don manuel à ne déclarer qu'aux impôts. Au décès de ma mère, le notaire ne va-t-il pas demander ce que l'appartement qui faisait partie de la succession de mon père est devenu? nous devons déclarer au notaire cette donation manuelle? cette donation va - t-elle venir en déduction de l'actif de la future succession de ma mère? aurons-nous des droits à payer?

merci de m'éclairer, ma mère, mes soeurs et moi sommes perdues et le notaire a parlé d'une donation partage pour cette future vente!!! Nous sommes dubitatives et effarées par les montants demandés!

Par AGeorges

Bonsoir Aube,

Ne parlons pas trop des détails dans un premier temps.

L'abattement en ligne directe est de 100.000? par parent et par enfant. Vous êtes deux filles. Total des abattements 400.000?.

La valeur immobilière est de 335.000?.

C'est donc AU-DESSOUS du plafond.

Vous n'aurez pas de DROITS de succession à payer.

(Par comparaison, certains héritages peuvent être taxés jusqu'à 60%).

Deuxième élément.

Quand vous récupérez la nue-propriété d'un bien immobilier, c'est que quelqu'un d'autre a l'usufruit. Dans votre cas, c'est votre maman.

Au décès de cette dernière, l'usufruit s'éteint et vous ne payez aucun droits. Vous devenez 'propriétaire', dans votre cas, en indivision avec votre soeur.

Il reste les frais d'honoraires du notaire, mais dans votre tranche de succession, ce serait de l'ordre de 0,6%, plus les formalités obligatoires d'enregistrement genre 125 ? ou 0,10%. Ce qui est loin d'une catastrophe financière !

Sauf erreur ou omission.

Si aucun intervenant ne précise, je reviendrai pour un calcul plus détaillé, en deux ou trois époques.