



Reserve hereditaire

Par jacville

Je suis fils unique. Je vivais aux USA avec 2 filles, et ma mere de 88 ans vivais avec nous. Je lui ai dit que ce serait bien de partir en France vendre la maison, y vivre 1 an pour ne pas payer la plus value (environ 25% du cout de la maison). Ma mere a dit d'accord. J'ai donc amené mes 2 filles de 11 et 13 ans en France. Une fois en France, ma mere me dit qu'elle ne veut plus vendre a cause des souvenirs. Je lui dit que j'aurais besoin d'argent pour payer les etudes en université americaine a mes 2 filles (cout : environ 30 000 dollars par an pour 2 filles, les etudes gratuites n'existent pas comme en France). Ma mere s'en moque.

En plus de ca, ma mere est pervers narcissique et nous rends la vie très difficile. Apres 1 an et 3 mois en France, je veux quitter la maison, alors que j'en possède 38% puisque j'ai hérité de mon père, et je veux louer un appartement a Paris. Je ne reviendrais vivre avec ma mere que si elle vendra la maison comme initialement prévu. Un cousin m'a dit que ma mere, pour se venger, pourrait donner une part de la maison a sa s?ur en heritage, est-ce vrai ? Ca s'appellerait la reserve héréditaire.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes en indivision avec votre mère sur ce bien suite au décès de votre père.

La vente de cette maison nécessite l'accord de vous deux, ou bien une décision de justice.

Avez-vous envisagé de vendre votre part à votre mère ou à un autre membre de la famille ou même à un tiers ?

Parce que via le tribunal, ce sera une vente aux enchères à bas prix...

ne pas payer la plus value (environ 25% du cout de la maison)

C'est l'acquéreur qui paye la plus value. Le vendeur paye une TAXE SUR la plus value de 36,2% moins les abattement pour durée de détention.

La résidence principale est exonérée : Votre mère ne sera pas redevable, par contre vous résidez ailleurs et donc serez taxable.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864[/url]

donner une part de la maison a sa s?ur en heritage

Si elle donne : c'est de son vivant

Si elle lègue : c'est par testament

Elle peut léguer la moitié de son patrimoine à sa guise. L'autre moitié est VOTRE réserve héréditaire (enfant unique)

Par contre elle peut faire pire : vendre en viager... ce qui vous dépossède de la totalité de sa part.

Par jacville

Bonjour,

Merci pour la réponse précise.

Ma mere pourrait léguer la moitié de son patrimoine a sa s?ur. Si elle le fait, est-ce qu'il y aurait moyen de le savoir ?

j'ai cliqué sur votre lien et j'ai vu dans le paragraphe "Abattement pour durée de détention" qu'il y a Exonération Au-delà de la 22e année. Ma mere a acheté la maison avec mon père il y a plus de 22 ans, donc elle serait exonérée, n'est ce pas ?

Quand a moi, j'aurais une exoneration de 6%.

Si je reviens vivre aux USA, ma mere veut me suivre et venir vivre avec moi. Si on trouve un moyen pour que ma mere puisse acheter ma part, puis qu'on va tous aux USA, et que dans 3 ans, ma mere veuille vendre car elle n'arrive plus a monter les escaliers de la maison en France. Ca veut dire qu'elle n'aurait pas a payer de plus value puisqu'elle possède la maison depuis plus de 22 ans ?

Par yapasdequoi

Votre mère peut faire le testament qu'elle veut. Il n'y a pas moyen de le savoir avant son décès.

L'exonération totale c'est après 30 ans de détention. Vous n'avez pas tout lu.

Si votre mère rachète votre part dans 3 ans, cette part sera taxée sans abattement (durée de 3 ans) et le reste selon l'abattement de 25 ans.

Par Rambotte

Bonjour.

Sauf qu'elle ne vendrait en viager qu'une fraction de la propriété de la maison, à savoir 62,5% (5/8), puisque jacville en possède 37,5% (3/8, pour être plus précis que 38%).

Par jacville

Ma mere a acheté la maison avec mon père il y a plus de 30 ans, donc ca va.

Donc si ma mere rachete ma part dans 1 mois, admettons, et qu'on va tous aux USA, et que dans 3 ans et demi, elle vends la maison, elle n'aura pas a payer de taxe sur la plus value, c'est bien ca ?

Par Rambotte

La part qu'elle vous achètera aura une durée de détention très courte.

Et le 1/8 du bien qu'elle a reçu en héritage a une durée de détention liée au décès de votre père.

Par jacville

OK merci. Si ma mere ne rachete pas ma part, et que ma mere décède plus tard, je devrais payer une TAXE SUR LA plus value $36,2 - 6 = 30,2\%$, puisque je possèderais la maison depuis plus de 6 ans. Il faudra alors déduire le prix de vente au prix déclaré lors du décès de mon père il y a 5 ans. Donc si cette plus value est de 160 000 euros, je devrais payer 48 320 euros de taxes sur la plus value ?

Par yapasdequoi

Vous avez un simulateur dans le lien fourni précédemment. Vous pouvez y faire tous les calculs que vous voulez.

Par jacville

Pour calculer la plus value, il faut connaitre le Prix d'acquisition. Comme c'était il y a plus de 30 ans, il est très bas dans l'acte de vente. Quand ma mere décèdera plus tard, on prendra en compte la valeur estimée ? Quand a la part que j'ai héritée de mon père, elle sera la valeur estimée lors de la succession de mon père ?

Par yapasdequoi

Le prix d'acquisition est la valeur payée à l'époque ou bien déclarée lors de la succession. On peut y ajouter les frais de notaires et certains travaux.

Par Rambotte

Il faut calculer la valeur d'acquisition pour chaque fraction acquise.

Elle a acquis une moitié du bien lors de l'achat en couple.

Elle a acquis 1/8 du bien lors de la succession de votre père (je pense qu'elle a opté pour 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit dans une donation entre époux)

D'ailleurs, elle a aussi acquis 3/8 en usufruit du bien à ce moment.

Par jacville

"Elle a acquis une moitié du bien lors de l'achat en couple". Ca veut dire que comme c'était acheté il y a plus de 30 ans en francs, la plus value sera très importante.
Avant votre remarque, je pensais qu'on prenait en compte seulement la valeur déclarée lors de la succession de mon père.

Par Pierrejacques11

Bonjour,
l'imposition sur la plus value d'un bien immobilier situé en France par un résident fiscal US est complexe, en plus d'être sujette à d'éventuelles modifications d'ici la vente.
Plusieurs points doivent être approfondis et notamment :
- les prélèvements sociaux ne sont pas les mêmes que pour les résidents français
- il existe un dispositif spécifique d'abattement de 150000 euros qui peut être applicable
- la plus value peut également être imposée aux US
?

Par jacville

Si je repars aux USA avec ma mere, si j'ai bien compris, ma mere sera exonérée des 36,2% sur la moitié de la maison puisqu'elle la possède depuis plus de 30 ans. Sur l'autre moitié, comme on la possèdera entre 6 et 21 ans, il y aura une taxe globale sur la plus value de $36,2 - 6 - 1,65 = 28,55\%$.
Je pense que la plus value sera d'environ 140 000 euros, ca fait donc une taxe de 20 055 euros.
Le probleme sera quand meme que si je suis aux USA, je devrais revenir en France pour vider la maison de tous les meubles et objets et la vendre, ca devrait me prendre 6 mois environ. Le probleme est qu'il faudra que soit je ramene mes filles a l'ecole en France si la mere le permet (je suis divorcé) et c'est gênant pour leur scolarité, soit je les donne a leur mere et je risque de les perdre.

Par yapasdequoi

Vous vous compliquez la vie.
Vider une maison ne prend pas 6 mois. Prenez l'occasion de vacances scolaires et en quelques jours c'est fait.
Il y a même des brocanteurs qui le font pour vous.
Vous pouvez confier la vente à une agence ou à un notaire, et même donner procuration à l'étude pour les signatures : pas besoin de vous déplacer.

Par jacville

Si on veut donner tous les meubles et objets, oui, on peut donner a Emmaus. Mais si on veut vendre, ca prends du temps. Pour les brocanteurs, je ne savais pas. Est-ce qu'un seul brocanteur pourrait vider toute la maison en échange d'une certaine somme qu'il me paierait, ou devrais-je prendre plusieurs brocanteurs ?

Par yapasdequoi

Il y a toutes sortes de brocanteurs. Certains font même le débarras gratuitement et se payent sur la vente des meubles. Certaines personnes organisent un "vide-maison" = un week end porte-ouverte pour tout vendre. Vous mettez des étiquettes de prix et les gens emportent immédiatement ce qu'ils achètent.
Il suffit de l'organiser à l'avance.
Ensuite un brocanteur débarasse ce qui reste.
En 3 jours c'est fini.

Par jacville

Bonne idée, merci.