



Succession dans une donation au dernier des vivants

Par Alex85

Bonjour

Mon papa est le dernier des vivants dans une donation au dernier des vivants (ma mère décédée en 2004) l'option de la quotité disponible en pleine propriété a été choisie pour mon papa dans le cadre de la succession. Le pavillon commun représente la succession.

Nous sommes deux héritiers, moi et mon neveu qui représente mon frère décédé en 1996.

Quel est la solution la plus avantageuse fiscalement ?

1-Vendre la maison, mon papa serait relogé chez moi et ensuite peut être faire des donations aux deux héritiers ?

2-Ou mettre la maison en location, reloger mon papa chez moi et

à son décès, hériter de la maison ?

Dans le premier cas, je crois que la vente de la maison serait divisée en 3 (moins les frais de succession pour les deux héritiers après l'abattement de 100 000 par héritier)?

Je précise que mon papa a toute sa tête ,avance en âge 88 ans et est d'accord avec ces deux solutions.Merci de vos éclairages

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre seul critère est-il fiscal ?

Pour un bien immobilier, il est en général plus avantageux de donner la nu-propriété ce qui évite la taxation de la valeur de l'usufruit.

Votre père conservant l'usufruit, ce qui lui apporte la possibilité d'y habiter ou de percevoir des loyers.

Gérer un bien locatif demande certaines compétences, des liquidités pour l'entretien et éventuellement faire face à des locataires indécidés (impayés, dégradations, etc).

Votre père logé chez vous devra financer une éventuelle dépendance, que ce soit chez vous ou en EHPAD, se dépouiller par des donations peut se retourner en obligation alimentaire de votre part.

Non le prix de vente n'est pas partagé en 3, il est partagé selon les parts de propriété. Votre père a 5/8 et vous avez chacun 3/16, sauf disposition spécifique.

Consultez votre notaire.

Par Rambotte

Bonjour.

Votre père a 5/8 et vous avez chacun 3/16, sauf disposition spécifique.

On nous a dit qu'il avait choisi l'option "quotité disponible en pleine propriété", donc 1/3 des biens de la défunte, donc 1/6 de la maison.

Le père détient donc 2/3 de la maison, et chaque enfant 1/6.

Par Alex85

Est ce que le changement d'option est possible, par exemple qu'il garde juste l'usufruit de la maison ?

Qu'est ce que cela change pour les deux héritiers ?

Est il plus judicieux de vendre la maison avant le décès de mon papa ? Comment se calculerait la part de mon papa dans ce cas ?

Par Rambotte

L'option choisie a dû être prise en compte dans l'attestation immobilière après décès, et donc les droits de propriété dans le bien sont ceux mentionnés : 2/3 pour votre père, 1/6 pour chaque enfant.

La transmission de propriété selon l'option a été acceptée par tous. Elle n'est pas réversible. Pour que votre père n'ait que l'usufruit, il faudrait faire de nouveaux actes de cession de droits de propriété, par exemple vous donnez l'usufruit de vos parts à votre père, et votre père vous fait donation de son 1/6 en nue-propriété.

Par Alex85

Merci pour votre réponse. Est il possible d avoir un exemple concret pour avoir une idée dans cette situation de redistribution des parts, par exemple sur un bien à 500 000 euros?

Un papa de 88 ans (je crois que l âge compte pour l usufruit) et deux héritiers directs.

Par Rambotte

Vous avez dit que son option était celle de la quotité disponible : "l'option de la quotité disponible en pleine propriété a été choisie". Il n'y a pas d'usufruit (même si dans les faits, il a continué de jouir du bien).

Remarque : vous avez écrit "pavillon commun". Nous avons compris que vos parents en étaient tous les deux propriétaires en mariage communautaire, pas seulement votre mère.

Pour le partage du prix, vous ne savez pas faire des divisions ? Si votre père possède 2/3 du bien, il reçoit 2/3 de sa valeur. Logique, non ?

PS Vous pourriez dire "mon père" et pas "mon papa" : "papa" et "maman" sont réservés aux familiers et proches, ou alors pour les jeunes enfants qui ne savent pas encore distinguer la distance avec l'interlocuteur.

Par Alex85

Merci pour votre réponse mais je ne vois pas en quoi l appellation que j'emploie pour mon papa vous pose pb . Bonne continuation

Par Rambotte

Cela ne me pose aucun problème, sauf de la tristesse pour vous.

Vers l'adolescence, les enfants savent adapter la manière de désigner leurs parents selon le contexte de la personne à qui ils s'adressent.