



Calcul soulte succession

Par seriously

Bonjour,

j'ai besoin de comprendre le calcul, pouvez vous m'aider?

Maison 1 : 540 000

Maison 2 : 187 000

si je veux garder la maison familiale 2, combien mon frère devra me verser en soulte ?

merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous souhaitez devenir plein propriétaire de la maison 2.

Vous recevrez ainsi une valeur de 187 000.

La maison 1 peut rester en indivision avec des parts inégales :

176 500 pour vous soit 33%

363 500 pour votre frère soit 67%

et votre frère n'a rien à vous verser.

Autre option : vous recevez chacun 50% de chaque maison et vous rachetez sa part de maison 2 en lui versant 93 500.

Par patrick77563

Je n'ai pas compris l'idée.

La maison 1 peut rester en indivision, c'est à dire? quel est le but de rester en indivision?

Pourquoi 33% et 67%?

est ce qu'une donation partage n'est pas plus intéressant pour moi?

Pouvez vous m'aider à voir plus clair concernant les calculs?

et fiscalement, le fisc nous prends quelquechose suivant les 2 scénarios que vous proposez non? Quel est le plus intéressant au final pour moi?

Par yapasdequoi

Prenez rendez vous avec votre notaire.

Vos objectifs sont trop vagues pour qu'on puisse vous répondre simplement.

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons qu'aujourd'hui, chacun est propriétaire d'une moitié de chaque maison. Correct ?

Donc que vous êtes en indivision 50/50 sur chaque maison.

Si les proportions de propriété actuelles sont différentes, merci de les préciser pour chaque maison.

Nous comprenons qu'à la fin de l'opération envisagée, vous devez être le seul propriétaire de la maison 2.

Mais quel doit être le sort de la maison 1 à la fin de l'opération ?

- votre frère en devient-il le seul propriétaire ?
- la maison 1 reste-t-elle en indivision 50/50 ?

Bon, comme il semble que votre frère devrait vous payer une soulte, on en déduit que votre frère devra devenir le seul propriétaire de la maison 1.

En effet, s'il n'y a pas de sortie d'indivision sur la maison 1, c'est vous qui devriez payer une soulte de $187000/2 = 93500$ à votre frère, en échange de sa part indivise sur la maison 2.

Donc dans l'optique d'un partage avec attribution de la maison 1 à votre frère, et attribution de la maison 2 à vous, la masse de partage vaut $540000 + 187000 = 727000$.

La part de chacun dans le partage $727000/2 = 363500$.

(sous l'hypothèse d'une indivision 50/50 sur les deux maisons)

Si la maison 2 (187000) vous est attribuée, il vous manque $363500 - 187000 = 176500$ pour obtenir votre part. Votre frère doit vous payer une soulte de 176500.

Vérification : votre frère reçoit la maison 1 (540000) et vous paye 176500, donc sa part vaut $540000 - 176500 = 363500$, ce qui est bien la valeur de ses droits.

Par patrick77563

Bonjour,

Je viens mettre à jour le présent post.

La maison 1 a bien été évaluée à 540 000?
mais la maison 2 a été réévaluée à 145 000? finalement.

- Donc la soulte indiquée à 176500 dans votre réponse précédente dans le cas d'une maison 2 à 187 000 devrait être plus importante non vu que la maison 2 est évaluée plus basse finalement à 145 000?

J'ai omis de vous signaler que nous sommes en train de parler d'une succession au premier parent défunt, mon père est toujours en vie, je ne sais pas si cela importe pour le calcul de la soulte finale en cas de donation partage.

- Est ce que votre calcul précédent (soulte à 176 500) prends en compte les droits de donation et les provision sur frais de donation partage ?

- Je me demande aussi, si attendre le décès du dernier parent n'est pas plus intéressant, au vu des droits de donation et des frais de donation partage du coup ?

Merci beaucoup pour vos réponses, c'est assez complexe tout cela pour moi.

Par Rambotte

Bien sûr que cela a de l'importance ! On croyais que vous étiez propriétaires 50/50 des deux biens !

Il faudrait que vous nous expliquiez quel est le projet.

On a besoin de connaître la situation actuelle de la propriété de chaque bien suite à succession, et quelle est la cible de propriété de chaque bien suite à la donation-partage projetée, qui sera cumulative.

Par mikoei

Oui le projet est d'avoir la maison 2 soit lors d'une donation partage avant la mort de mon père (mais nous ne serions plus à 50/50 du coup? comment se détermine le pourcentage du coup à cemoment là?), soit en attendant sa mort, mon but étant de payer le moins possible de frais ou droits, et d'être gagnant pécuniairement entre les deux choix.

La maison 1 de 540 000 serait à ma soeur du coup suite à cette donation partage.

Ma mère est décédée cette année, donc les biens sont restés dans l'état, mon père habite dans ces 2 maisons alternativement.

Comment se calcule donc la donation partage en cas de choix avant sa mort ?

et comment se calcule l'autre cas : attendre sa mort pour récupérer la maison, avec une soulte aussi sûrement (droits/taxes inclus)

Mon père à 79 ans.

(désolé j'ai perdu mes identifiants précédents).

Par Rambotte

Dans mon message, je vous ai demandé :

- la situation actuelle complète de la propriété des deux biens
- la situation cible complète de la propriété des deux biens

Par situation actuelle, il faut comprendre qui est propriétaire de quoi actuellement dans chacun des deux biens.

Cela dépend de :

- qui était propriétaire de quoi dans le couple, du vivant du couple, pour chacun des deux biens
- quels furent les droits de votre père dans la succession de votre mère (option dans les droits légaux, ou option dans une donation entre époux, testament)

Cela permet alors de savoir quels sont les natures et quotités de droits de votre père et de chacun des enfants dans les deux biens.

Par situation cible, nous comprenons que :

- vous serez propriétaire de la maison 2 (faible valeur)
- votre s?ur sera propriétaire de la maison 1 (grande valeur)

Sachez que votre père peut intégrer une somme d'argent dans la donation-partage, par exemple, votre lot pourrait être constitué de la maison 2 et d'une somme d'argent donnée par votre père. Ou d'autres biens, pour éviter une grande différence, et diminuer la soulte due par votre s?ur.

Il faut aussi savoir si votre père entend se réserver l'usufruit sur un bien donné en partage, et ne pas se le réserver sur l'autre, ou se le réserver sur les deux. Puisque selon l'existence ou non d'un usufruit réservé sur le bien, la valeur donnée en partage n'est pas la même. Ce qui impacte le calcul de la soulte.

Ma mère est décédée cette année, donc les biens sont restés dans l'état, mon père habite dans ces 2 maisons alternativement.

Non, votre mère ne possède plus de droits dans les biens. Ils ont été transmis par héritage à votre père et aux enfants. Il ne peut y avoir de donation ou de donation-partage sans traiter au préalable la mutation de propriété suite au décès de votre mère, selon les choix possibles de votre père dans la succession.

Comment se calcule donc la donation-partage en cas de choix avant sa mort ?

En cas de choix de quoi ? La donation-partage se calcule en fonction des situations de propriété actuelle et future concernant les biens objets de la donation-partage.

On ne peut pas se passer de la description exacte du projet de donation-partage.

et comment se calcule l'autre cas : attendre sa mort pour récupérer la maison

Vous voulez dire ne pas faire de donation-partage, ni de donation simple ? Dans ce cas, au second décès, vous serez en indivision 50/50 sur les deux biens, et il faudra procéder comme décrit en début de discussion, sachant bien sûr qu'il faudra prendre les valeurs futures des deux biens, qui sont totalement inconnues à ce jour. Les valeurs déclarées au décès de votre mère n'ont pas à être considérées dans un partage futur entre les héritiers.