



Attribution d'une maison à l'un des héritiers, incidenc fiscale.

Par CHRISTIAN510306

Bonjour,

En plein accord entre nous la maison de notre père (dont nous sommes co-proprétaires partiels en indivision) sera attribuée à mon frère. Le rééquilibrage se fera avec les avoirs financiers.

Y aura t'il des droits de mutation (ou d'autres droits, taxes, impôts, publication...ce n'est pas ce qui manque dans la panoplie fiscale) à prévoir bien que la succession soit déjà taxée.

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour et condoléances,

Les enfants héritiers sont exonérés de taxes sur 100 000 euros chacun, un abattement plus élevé est prévu dans certains cas. Au delà il y a des droits de succession d'environ 20%.

Le bien immobilier doit faire l'objet d'une publication.

Le notaire peut vous informer sur les droits et taxes associés et vous pouvez convenir de vous les partager à égalité plutôt que de les attribuer à celui qui recevra la maison.

Par CHRISTIAN510306

Merci de votre réponse.

Par Rambotte

Bonjour.

L'acte par lequel un bien sera attribué à l'un et les avoirs financiers à un autre (pour faire cesser l'indivision) sera un acte de partage, soumis à droits de partage.

Notez que vous n'êtes pas copropriétaires, votre bien n'est pas soumis au régime de la copropriété, avec un syndic pour gérer la copropriété. Vous êtes coindivisaires, avec votre père probablement sur la nue-propiété).

Par CHRISTIAN510306

Merci.

Des droits de partage ???????? En plus des droits de succession ?

Par Rambotte

Oui.

Les droits de succession sont un impôt sur ce qu'on reçoit en héritage. Il résulte de la succession une indivision sur les biens. Pour sortir de l'indivision, il faut procéder à un partage.

Si tous les biens sont meubles (de l'argent, une voiture, du mobilier?), on peut procéder à un partage manuel, sans acte de partage décrivant ce partage.

Mais dès qu'un bien immobilier est dans la masse à partager, il faut un acte notarié de partage pour la mutation de propriété de ce bien immobilier.

C'est la publication de cet acte de partage qui est soumis à droits d'enregistrement (comme tout acte notarié comme un acte de vente), appelés ici droits de partage.

Pour un partage successoral, les droits sont de 2,5% de la masse à partager.

On pourrait imaginer un testament-partage, où votre père attribue les biens dans son testament. Mais alors, il y a risque que l'égalité ne soit plus respectée, puisque les valeurs peuvent changer entre la rédaction du testament et le décès. Il faudrait alors que vous fassiez votre affaire d'une compensation amiable, qui ne serait qu'entre vous, car elle ne sera pas de droit, sauf pour le respect de la réserve.

J'ignore la fiscalité propre aux partages réalisés par testament.

On pourrait aussi imaginer une donation-partage (cumulative) du vivant de votre père. Il me semble qu'il n'y a pas cumul des droits de donation et des droits de partage (uniquement droits de donation), mais il devrait quand même y avoir des droits de partage concernant vos parts indivises déjà héritées de votre mère et que vous cumulez (adjoignez) dans les opérations de partage effectuées par votre père.

Par CHRISTIAN510306

Merci pour vos explications, très claires.