



Droits de succession

Par Jesss

Bonjour,

Ma maman est propriétaire de sa résidence et alors qu'elle vient de dépasser les 83 ans, je suis la seule héritière. Jusqu'ici nous n'avons entrepris aucune démarche pour préparer son éventuelle future disparition. C'est sans doute un tort mais je pensais qu'en cas de filiation directe, c'était inutile.

Nous avons consulté un notaire qui nous a indiqué que la donation entre parent et enfant était inutile et que le jour de la disparition du parent les frais seraient de l'ordre de 30 000 ? pour l'enfant. Il a indiqué qu'en cas de donation, ces frais seraient à peu près les mêmes et à payer par la maman plutôt que par moi.

Or nous avons effectué une simulation de succession sur le site du gouvernement et il apparaît que les frais seront de 120 000 ? hors frais de notaire, ce qui n'est pas du tout pareil. Surtout que même les 30 000? je n'aurais pas les moyens de les payer, sauf à revendre la maison dans laquelle j'ai tous mes souvenirs.

Pourriez vous m'indiquer s'il y a des démarches que je pourrais effectuer du vivant de ma maman pour minimiser les frais de succession au maximum afin que je puisse conserver la maison le jour où ma maman disparaîtra ?

Merci
Jessy

Par Isadore

Bonjour,

Votre mère pourrait vous donner la nue-propriété du bien, ce qui permettrait de "gagner" la valeur de l'usufruit, soit 20 %. Au lieu de payer des droits de donation sur 100 % de la valeur de son patrimoine vous auriez des droits de donation sur seulement 80 % de ce même patrimoine.

Mais au vu de l'âge de votre mère il n'y a pas grand-chose à faire.

Pour arriver à 120 000 euros de droits de donation il faut que votre mère possède un patrimoine de plus de 600 000 euros. De quoi se compose ce patrimoine ? Quelle est la valeur du bien immobilier ? Qui l'a estimée ?

Par Rambotte

Et si vos parents étaient propriétaires de la maison, vous avez déjà hérité de votre père d'une part de maison.

Dans le simulateur, il ne faut prendre que la fraction du bien dont votre mère est propriétaire. Il ne faut pas mettre la valeur de la maison.

Par Jesss

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

La maison a été estimée à 660 000? par un expert (agence immobilière ? => à vérifier) et le résultat a été montré à un notaire. C'est une ancienne maison qui a été agrandie et sur laquelle j'ai beaucoup bricolé. Je m'aperçois que ce faisant, avec le temps que j'y ai passé, j'ai apporté à la maison une plus value sur laquelle je vais devoir payer des taxes

Quand mon papa est décédé, c'est ma maman qui a hérité de la totalité. Je ne possède rien de cette maison (ce qui me semble normal puisque ma maman est toujours là). En tout cas, rien ne montre que j'ai hérité de quoi que ce soit à ce stade. D'ailleurs je ne paye pas la taxe foncière par exemple, ce qui serait le cas si j'avais déjà hérité de mon père.

Il n'y a pas d'autre bien familial en dehors de la maison, ni de sommes d'argent.

J'imagine que la donation de la nue propriété est soumise à des taxes également ?

Par Rambotte

Non, ce n'est pas normal, en cas habituel.

Lorsqu'une personne est mariée et a des enfants, les héritiers sont les enfants en concurrence avec le conjoint survivant.

Votre mère a hérité et vous avez hérité.

Plusieurs possibilités pour sortir du schéma habituel :

- 1) Votre mère a toujours été l'unique propriétaire de la maison, et donc elle n'a rien hérité de cette maison au décès de votre père, elle en est simplement restée la seule propriétaire.
- 2) Vos parents étaient mariés en communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au conjoint survivant : votre mère n'a rien hérité, elle est devenue unique propriétaire en vertu du contrat de mariage (hors succession).
- 3) Votre père l'avait instituée légataire universelle par testament, et vous avez laissé le testament s'exécuter sans demander la réduction de ce legs excessif qui vous privait de votre part d'héritage.
- 4) Vous avez renoncé à la succession de votre père (et vous n'aviez pas d'enfant qui héritait à votre place).

Et si vous n'aviez que la nue-propriété de la part de votre père, et votre mère l'usufruit, il est normal de ne pas payer la taxe foncière qui est due par l'usufruitière.

Cela dit, avec une telle valeur du bien, même si vous n'en héritez que de la moitié, cela ferait plutôt dans les 40000? que les 30000? de droits de succession.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour vous aider, une approximation simplifiée :

La valeur qui dépasse 100 000 euros est taxée à 20%, que ce soit lors de la succession ou d'une donation.

La donation de la nue-propriété dès à présent limiterait la base taxable (l'usufruit ne sera pas taxé et vous reviendra lors de la succession sans frais supplémentaires). Ces taxes peuvent être prises en charge pas le donateur (votre mère) mais encore faut-il qu'elle ait les liquidités suffisantes.

Si vous voulez éviter de vendre précipitamment le bien pour payer les droits, il faudra obtenir des liquidités ailleurs, soit dans vos économies, soit par un crédit.

Les impôts peuvent vous donner des délais, mais vous payez des intérêts à un taux élevé pendant ce temps.

Par Isadore

Bonjour,

Je précise qu'il n'est pas inhabituel que les enfants héritent suite au premier décès mais que personne ne s'occupe de faire de démarches particulières après la succession.

Vous pourriez être donc propriétaire de la moitié de la nue-propriété bien, ce qui serait déjà plus raccord avec les droits de succession calculés par le notaire.

J'imagine que la donation de la nue propriété est soumise à des taxes également ?

Oui, bien sûr, mais cela permet de baisser un peu la note... Evidemment, plus l'usufruitier est jeune, moins la nue-propriété a de valeur, donc moins le bien donné a de valeur. L'avantage d'une telle donation est que lorsque que l'usufruit s'éteint lors du décès, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété sans avoir aucun droit de succession à payer sur la valeur de l'usufruit.

Si votre mère n'a pas de liquidités, est-ce qu'il ne serait pas bon d'envisager la vente du bien ? Elle arrive à un âge où se pose la question de la dépendance. Si elle devient infirme, comment sera financé le maintien à domicile ou l'entrée en EHPAD ?

Par Jesss

Bonsoir,

Encore merci pour vos réponses.

Je crois me souvenir que les parents se sont fait des donations entre époux mais je dois faire des vérifications car c'est flous dans mon esprit.

En tout cas la maison a été achetée puis restaurée et agrandie par mes deux parents, mariés sous le régime de la communauté (ça, j'en suis certaine) et mes deux parents étaient propriétaires ensemble.

Je sais aussi qu'il n'y avait pas de testament, mon père est décédé sans que l'on s'y attende. Et je n'ai renoncé à aucun héritage à ce stade. Donc je me demande si nous ne sommes pas dans le cas de figure "2" que vous mentionnez avec clause d'attribution au conjoint survivant. Là encore je dois faire des recherches pour éclaircir la situation.

Pour l'éventuelle donation de la nue-propiété dès à présent, si ça peut limiter la base taxable c'est intéressant. Si c'est pour faire payer ma maman à ma place, ça n'a aucun intérêt pour moi. J'estime que c'est à moi de payer de toute manière, cependant ni elle ni moi n'en avons les moyens.

Mon but est d'éviter la vente du bien, que ce soit tant que ma maman est parmi nous ou après. Elle s'y trouve bien et c'est très bien comme ça. Quant aux Ehpad, dans la mesure du possible, c'est hors de question. J'ai autour de moi des exemples qui me font froid dans le dos sur la manière dont ça se passe (un ami est médecin dans un de ces établissements).

Je préfère me débrouiller pour venir m'occuper de ma maman au besoin et faire "l'Ehpad" moi même. En outre, je sais que ma maman n'aimerait pas y aller et elle se laisserait périr toute seule si elle devait s'y retrouver.

Bref, pour toutes ces raisons la maison lui restera le plus longtemps possible. La question c'est ce que je peux entreprendre pour essayer de ne pas être obligée de vendre la maison familiale le jour où je me retrouverais toute seule.

Par yapasdequoi

La question c'est ce que je peux entreprendre pour essayer de ne pas être obligée de vendre la maison familiale le jour où je me retrouverais toute seule.

Si dès à présent vous savez que vous n'aurez pas les fonds pour payer les droits de succession, il faut envisager qu'elle devra être vendue.

Ou alors que vous pourrez emprunter suffisamment le moment venu. Consultez votre banque ?

Par Jesss

Donc une donation partielle (moins de 100 000?) de la nue-propiété à l'heure actuelle ne servirait à rien ?

Ou une SCPI comme je l'ai parfois entendu ?

Par yapasdequoi

C'est un calcul à faire, mais surtout un pari que l'abattement sera rechargé lors de la succession : délai de 15 ans aujourd'hui, mais la loi peut changer, ou hélas le décès survenir plus tôt.

Par Rambotte

Si vos parents se sont fait donation entre époux, il est possible que celle-ci stipulait la donation de l'universalité des biens, puis stipulait que si l'héritier demandait la réduction, alors cela se transformait en la donation, au choix du survivant, d'une des 3 quotités permises entre époux.

Il aura suffi que vous ne demandiez pas la réduction pour que votre mère devienne unique propriétaire du bien. Mais vous avez sans doute signé quelque chose pour acter que vous ne demandiez pas la réduction.

La donation entre époux n'a pas beaucoup d'intérêt en cas de communauté universelle avec clause d'attribution intégrale, sans enfant issu d'une autre union d'un des époux. Mais bon, elle peut quand même exister.

Sur l'acte de naissance de votre père ou de votre mère, vous devriez y trouver une mention marginale du contrat de mariage s'il existe, avec le notaire dépositaire du contrat.

Mais, c'est sûr, à ce stade, il faut en avoir le cœur net sur la propriété de la maison suite à décès. Vous pourriez demander au notaire qui a fait l'estimation des droits de succession.

Par Jesss

Pour la donation, je pensais que je pouvais en faire une aujourd'hui et la prochaine dans 15 ans. Mais d'après ce que vous dites, c'est une décision prise aujourd'hui qui est effective dans 15 ans au moment de renouveler la donation, c'est ça ?

Par yapasdequoi

Non.
Une donation aujourd'hui bénéficie de l'abattement.
Mais rien ne dit que l'abattement sera renouvelé dans 15 ans (la loi peut changer d'ici là et passer à 20 ans ou à 10 ans) ni que votre mère sera toujours de ce monde pour refaire une autre donation partielle.
Ensuite les droits de mutation/publication ("frais de notaire") sont dus à chaque fois.

Par Rambotte

Si une donation est faite aujourd'hui, on ignore dans combien de temps on pourra en faire une autre en franchise de droits.

La durée actuelle de 15 ans est une durée de rappel fiscal des donations antérieures. Aujourd'hui, on regarde toutes les donations antérieures de moins de 15 ans.

Mais dans 16 ans, la législation fiscale en vigueur dira peut-être que la durée de rappel fiscal est de 20 ans. Dans ce cas, votre donation d'aujourd'hui sera prise en compte.

Mais dans 12 ans, la législation fiscale en vigueur dira peut-être que la durée de rappel fiscal est de 10 ans. Dans ce cas, votre donation d'aujourd'hui ne sera pas prise en compte.

Personne ne connaît le futur de la législation fiscale.

Par Jesss

C'est très contre intuitif pour moi cette histoire de donation.

Initialement je pensais que si aujourd'hui une donation avait lieu, je serais "propriétaire" pour 100 000 ? de valeur de la maison (nue-propriété). Et que cette situation était définitivement validée en quelque sorte. Ensuite je pensais qu'une donation de cette nature ne pouvait se faire qu'une fois tous les 15 ans. Donc si un décès intervient avant 15 ans, on reste dans cette situation. Si dans 15 ans ma maman est toujours là (super) elle peut me refaire une donation de 100 000? ce qui fait de moi la propriétaire de 200 000 ? de la maison. Et ainsi de suite.

Mais d'après ce que vous semblez dire sur l'évolution de la loi et ses implications, j'ai une fausse idée de la manière dont ça se passe.

Par yapasdequoi

Il ne faut pas confondre
- la donation : en effet après une donation, vous êtes propriétaire de ce qui vous a été donné
- la taxation de la donation : à la date de la donation, le fisc examine les donations antérieures, et (à ce jour) si aucune donation dans les 15 dernières années, elle bénéficie d'un abattement de 100 000 euros.

Et si lors de la succession, l'abattement a déjà été consommé, ben il n'y en a plus.