



FRAIS DE SUCCESSION

Par Roger69

Bonjour à tous et toutes,

Mes parents mariés sous la communauté de biens ont acheté un terrain avec maison. Mon père est décédé quand j'étais encore mineur. Sur l'acte notarié de l'époque, je lis que ma mère est usufruitière et moi nu-proprétaire. Est t'il opportun aujourd'hui d'effectuer une démarche pour optimiser au mieux les frais de succession futurs ? (donation?) ma maman ayant 81 ans.

Merci pour votre éclairage.

Par Bazille

Bonjour,

Vous êtes nu propriétaire, la maison vous appartient déjà , votre mère n en a que la jouissance jusqu à son décès.

Par Hibou Joli

BJR,

Au décès de votre mère l'usufruit s'éteindra naturellement et vous deviendrez plein propriétaire sans aucun droit de mutation à régler.

J'ai néanmoins un doute car normalement la moitié du terrain devrait toujours être la pleine propriété de votre mère...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'aurez aucun droit de succession à payer sur votre part de nu-proprété que vous possédez déjà et qui deviendra pleine propriété.

Sur le reste du patrimoine (l'autre moitié ? des liquidités ? d'autres biens ?) vous serez exonéré jusqu'à 100 000 euros.

Par Bazille

Hibou joli

La construction édifée sur le terrain appartient en totalité à celui des époux qui a bénéficié de la donation ou qui était propriétaire du terrain. En effet toute construction édifée sur un terrain devient la propriété de celui à qui appartient le terrain.

Par Hibou Joli

@bazille

Nous connaissons le principe d'accession.

Encore faut il connaitre de la nature du terrain (bien propre ou commun)

Par Bazille

Hibou joli

Les parents ont acheté un terrain avec maison. C est un lot.

Par yapasdequoi

Que ce soit un terrain nu ou avec une maison dessus, la succession du père n'a pu porter que sur ce dont il était propriétaire : la moitié du bien immobilier ou bien la totalité ?

Par Roger69

Par conséquent, si je comprends bien vos indications, seule la moitié de la valeur terrain+maison sera imposée en succession (après abattement dès 100000?) Il est donc intéressant de faire une donation partage ou pas pour cette moitié imposée car j'imagine que la donation a un coût ?

Par yapasdequoi

Pourquoi une donation "partage" ?
Si le bien n'est pas partageable, ce n'est pas un "partage".

Combien d'enfants et quelle est la valeur du bien ?

Par Roger69

2 enfants (aujourd'hui majeurs), valeur du bien 600000?.

Par yapasdequoi

En admettant que vos parents étaient propriétaires en communauté, et sauf autre disposition, votre mère possède actuellement la propriété de la moitié du bien et l'usufruit de l'autre moitié, dont la nu-propriété a été attribuée aux 2 enfants.

Si le bien vaut 600 000 euros, l'usufruit vaut 20% soit 120 000.

Une donation de la nu-propriété sera exonérée sur 100 000 euros chacun, puis taxée à 20% sur le surplus que j'estime à 20 000 euros, soit à la louche 4000 euros.

Est-il raisonnable de faire une donation partielle pour éviter de payer des droits de donation ? Alors demandez à votre notaire de vous estimer les frais d'acte pour avoir une vue complète.

Et votre mère a-t-elle les moyens financiers pour faire face à une éventuelle dépendance ? La vente du bien immobilier peut être envisagée le cas échéant, mais pas si elle l'a déjà donné.

Par Bazille

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre votre demande, on est parti de l'héritage d'une maison dont votre mère est usufruitière, et vous nu propriétaire!!!!

On arrive que votre mère est propriétaire de la moitié de bien, et la moitié en usufruit, et qu'il y a 2 usufruits sur l'autre moitié.

Exactement il en est quoi?

Par Roger69

entendu, merci pour vos éclairages.

"yapasdequoi" vous avez raison sur la dépendance.

Par Hibou Joli

Obazille

La demande est facile à comprendre malgré les termes très généraux donnés initialement. D'où mon interrogation de départ concernant la nature de propriété du terrain donnée par Roger69 qui n'est aucunement juriste

Par Rambotte

J ai du mal à comprendre votre demande, on est parti de l'héritage d'une maison dont votre mère est usufruitière, et vous nu-propiétaire

Oui, mais la mère n'est probablement pas QUE usufruitière du bien physique. Elle est usufruitière du "bien dépendant de la succession" lequel n'est qu'une moitié du bien physique, si le bien physique a été acquis par la communauté.

L'acte notarié ne parle que du bien dépendant de la succession, et c'est une erreur classique de le confondre avec le bien physique.

L'erreur classique consiste, après lecture de l'acte disant "veuve usufruitière des biens de la succession / enfants nus-propiétaires des biens de la succession", à inférer que la veuve est usufruitière de la maison, et les enfants nus-propiétaires de la maison.

Toutefois, en communauté, en cas d'emploi ou de remploi de fonds propres, un bien peut n'être acquis que par un seul époux. Dans ce cas, le bien en entier dépend de la succession. D'ailleurs, je me demande si vous n'aviez pas déjà ouvert une discussion ? Je crois me souvenir d'avoir vu ce pseudo, mais sans en être certain.

Par Roger69

merci pour ces précisions. non, mais j'ai vu des demandes d'informations assez similaires à mon questionnement.