



## Personne en maison de retraite, que faire de l'appartement

-----  
Par Patrick38

Bonjour

Ma maman de 95 ans est entrée en maison de retraite.

Elle est propriétaire d'un appartement et d'un garage. Je suis son fils unique et je me pose la question de vendre ou non cet appartement. Je précise que sa retraite couvre en gros les frais de la maison de retraite. Mais il reste la taxe foncière, les frais divers que l'on paye pour rien

Elle n'a pas d'avis tranché et me laisse faire.

Que le conseillez vous, du point de vue imposition et fiscalité qu'elle est la solution la meilleure ?

Merci pour votre réponse

-----  
Par isernon

bonjour,

avez-vous pensé à louer ce bien ?

salutations

-----  
Par Patrick38

Non, pas envie d'avoir des soucis de location...merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La décision de vendre appartient à votre mère sauf si ses facultés nécessitent une mesure de protection.

Pour la vente du bien immobilier, il est plus que probable que le notaire exige un certificat médical pour attester de sa bonne capacité à contracter ou bien d'un accord du juge des tutelles.

Cet appartement pourrait être loué et procurer un revenu supplémentaire le temps de prendre la décision, sachant que la location présente des risques et une charge de gestion, sauf à la confier à une agence.

L'autre option est de le vendre dès que possible, et de placer le capital si vous ne voulez pas avoir ces contraintes de gestion.

Le choix ne relève pas d'une question juridique mais des besoins et souhaits de votre mère.

-----  
Par Patrick38

Compris merci.

En fait, c'est surtout vis à vis du fisc que je voudrais prendre la bonne décision. Non pas que je veuille échapper aux droits de succession mais est ce que si l'on vend avant ou si on vend après le décès que je souhaite le plus tard possible, l'imposition est elle la même ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez un abattement de 100 000 euros sur la succession en ligne directe, que ce soit sur un bien immobilier ou un capital en numéraire.

Il n'y a pas d'autre optimisation fiscale.

-----  
Par isernon

si vous vendez avant le décès, c'est votre mère qui vend et perçoit le prix de vente dont elle dispose comme elle l'entend.

si au décès de votre mère, elle est toujours propriétaire du bien et à défaut de dispositions particulières prises par votre mère, cet appartement fera partie de l'actif de la succession sur lequel, vous paierez des droits de successions. quand vous serez devenu propriétaire du bien, vous pourrez en disposer comme vous l'entendez. Si vous le vendez, il ne faudra pas que le prix de vente soit trop supérieur à sa valeur estimée dans l'acte de mutation immobilière transmis au trésor public.

-----  
Par Patrick38

Merci, vos réponses sont claires et je pensais bien que vendu avant ou après le décès l'imposition serait la même. Merci encore

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Elle est propriétaire d'un appartement et d'un garage.

En est-elle pleine propriétaire ou avez-vous aussi une part de nue propriété ? Si tel est le cas, ce doit être une décision commune à tous les deux.

En fait, c'est surtout vis à vis du fisc que je voudrais prendre la bonne décision. Non pas que je veuille échapper aux droits de succession mais est ce que si l'on vend avant ou si on vend après le décès que je souhaite le plus tard possible, l'imposition est elle la même ?

Les droits de succession proprement dits seront identiques, en revanche dès qu'il y a de l'immobilier dans une succession, s'ajouteront des taxes et autres droits d'enregistrement dus au fisc...

Au décès de mon père j'ai eu des droits de succession dérisoires, mais comme il n'avait pas encore vendu sa maison, il a fallu s'acquitter de certains frais.

Accompagnez votre mère chez le notaire, il pourra vous faire une simulation avec la maison

-----  
Par Patrick38

Merci. Donc en vendant avant, on évite certaines taxes...

-----  
Par janus2

Donc en vendant avant, on évite certaines taxes...

Bonjour,

Si votre mère vend son logement de son vivant, c'est l'acheteur qui paie les frais de mutation (frais de notaire).

Si elle garde ce logement jusqu'à son décès et que vous en héritez, c'est vous qui paierez ces frais de mutation.

En revanche, si elle vend ce bien de son vivant, elle peut disposer comme elle l'entend du produit de cette vente, voir même ne rien vous laisser. Si elle le garde, au moins vous êtes sur d'en hériter...

-----  
Par Patrick38

Bien compris ! Merci

Je pense aller voir le notaire pour en parler ..

Je crois qu'un simple rdv avec le notaire n'est pas donné non plus mais ça peut être utile

-----  
Par LaChaumerande

L'explication d'isernon est on ne peut plus claire.

Je crois qu'un simple rdv avec le notaire n'est pas donné non plus mais ça peut être utile  
Les conseils d'un notaire sont gratuits, sauf étude d'un dossier complexe, ce qui n'est pas votre cas.

De plus il serait sans doute ravi de s'occuper de la vente, les notaires sont à la peine depuis quelques mois.

-----  
Par Patrick38

Ok, merci encore. J'y vois beaucoup plus clair dans une situation que l'on ne rencontre heureusement pas souvent.