



Imposition des successions immobilières

Par **Manuela**, le **28/08/2011** à **17:34**

Bonjour,

Nous préparons actuellement, avec mon conjoint, notre succession, nous avons deux enfants.

Nous leur léguerons des sommes d'argent mais nous sommes également propriétaires d'une maison.

Notre conseiller financier nous recommande de ne pas vendre cette propriété et de la leur léguer. Il nous assure que les droits de succession sont plus raisonnables sur les biens immobiliers que sur les sommes d'argent.

Souhaitant confirmation, mon mari et moi avons fait des recherches mais, si nous avons bien trouvé toutes les explications nécessaires concernant les taux d'imposition des successions "mobilières", nous n'avons pu trouver nulle part de barèmes à appliquer sur nos biens immobiliers pour savoir si vraiment cela serait plus avantageux de ne pas les vendre...

Notre souci étant que nos deux enfants ne s'entendent pas fort, nous préférierions leur laisser des sommes d'argent à chacun plutôt qu'une maison en "commun" qui leur causerait à coup sur des tracas... Mais nous ne voulons pas non plus qu'ils se fassent "avoir" sur les droits. Quelqu'un pourrait-il nous éclairer sur l'imposition de ces fameuses successions immobilières ?

En vous remerciant beaucoup d'avance des réponses que vous voudrez bien nous apporter, bonne fin de journée à tous.

Par **mimi493**, le **28/08/2011** à **17:54**

Déjà, la 1ère réaction à avoir, c'est qu'un conseiller bancaire n'y connaît pas grand chose en succession. L'interlocuteur est le notaire.

Ensuite, quels ages avez-vous ? Que prévoyez-vous pour le survivant ?

Attention, la vie change, on vit plus vieux, la dépendance coute chère. Ce qui était encore valable comme conseils il y a 10 ans, ne l'est plus maintenant (et dans 10 ans, les conseils d'aujourd'hui ne le seront plus, voire même avant) et les solutions qui se basent uniquement sur les droits de succession sont souvent les pires.

Pourquoi préparer votre succession maintenant ? Un décès est prévu à court terme (maladie) ?

La maison est commune ou en indivision ?

Quel régime matrimonial ?

Si communauté, des récompenses sont dues ou pas ?

Si vous vendez votre maison, vous allez vivre où ?

Il y a eu des mariages précédents ? d'autres enfants ?

C'est tout un contexte.

Par **Manuela**, le **28/08/2011** à **18:33**

Bonsoir et grand merci de votre réponse !

Avec mes excuses pour les imprécisions de ma demande, je suis loin d'être une experte en la matière ! Voici quelques précisions en espérant ne pas "tomber à côté" !

Mon mari est âgé de 89 ans, j'en ai moi-même 72, nous connaissons malheureusement des soucis médicaux tous deux. Nous préférons prévoir afin de ne pas laisser nos enfants dans une situation délicate.

Il n'y a eu aucun mariage ni enfant précédent, nous n'avons pour "unique famille" que nos deux grands enfants (et leurs propres enfants). Nous savons que nous pouvons quitter la maison car nous pouvons être accueillis dans une structure médicalisée, que nous avons déjà prévu de financer, sans "compter sur" l'argent de la vente.

Cette maison m'a été confiée en héritage (mais cela fait des années), mon conjoint et moi sommes mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquets, la maison m'appartient donc toujours (il n'y a pas de récompenses dues).

Par **mimi493**, le **28/08/2011** à **21:14**

Votre demande est déjà plus logique.

Si vous léguiez la maison à vos enfants, ils seront en indivision, c'est la meilleure façon pour

qu'ils se fachent à mort. L'indivision c'est l'enfer. L'autre possibilité est de prévoir de donner la maison à l'un et une somme d'argent équivalente à l'autre, si l'un des deux et pas l'autre tient à la maison et si vous en avez les moyens.

Pour payer moins de droits de succession (si tant que le patrimoine engendre des droits de succession), on peut donner une partie en nue-propiété (vous avez 72 ans, ça réduit l'assiette taxable de 30%)

pensez au survivant, même sans contrat, même sans testament ou donation au dernier vivant, il peut choisir (et on peut choisir à sa place s'il est sous tutelle à ce moment là, vous ne pouvez pas prévoir ça) entre

- 25% en pleine propriété
- la totalité en usufruit

Donc il faut aussi se demander ce que vous voulez pour le survivant.

Encore une fois, votre interlocuteur doit être le notaire.

Par **amajuris**, le **28/08/2011** à **23:38**

bjr,

ne pas oublier qu'il existe pour votre maison la vente en viager ce qui évitera de laisser la maison en indivision à vos 2 fils.

cdt

Par **fif64**, le **29/08/2011** à **10:18**

Les frais de succession sont les mêmes, qu'on parle de biens immobiliers ou autres.

Dans votre situation, vu que vous avez prévu d'autofinancer une éventuelle maison médicalisée sans avoir nécessité de recourir à la vente de la maison, la solution pourrait être la donation en nue-propiété avec réserve d'usufruit.

L'avantage est qu'aujourd'hui vous pouvez bénéficier d'une fiscalité intéressante en matière de donations en ligne directe (parents / enfants ou grands-enfants), fiscalité qui a déjà commencée à être remise en cause dernièrement.

Il faut ensuite voir ce que vos héritiers envisageraient de faire de cette maison. Voudraient-ils la garder, ou bien la vendre ?

Dans la deuxième solution, rien ne s'oppose à leur transmettre (via un legs, ou une donation en nue-propiété), et après vos deux décès, ils seront libres de la vendre et de se partager le fruit de cette vente.

Si un des deux voudrait la garder, éventuellement procéder à une donation-partage ou, s'il en a les moyens, il réglerait une soulte à son frère / cousin.

La meilleure solution comme l'a fait remarqué mimi serait de prendre rendez-vous avec votre notaire et d'en discuter avec lui.

Par **Manuela**, le **29/08/2011** à **10:42**

Bonjour à tous

Merci de vous être penchés sur notre question ! Nous pensions en fait qu'il existait un genre de "barème" d'imposition sur les biens immobiliers, différent de celui des mobiliers, que nous n'aurions pas trouvé sur l'internet ! Visiblement ce n'est "pas si simple", avec vos éléments de réponse, nous nous rendrons prochainement chez notre notaire pour lui exposer la situation. Encore un grand merci à vous !
Bonne journée