



## Succession de bien immobilier a enfants

Par **Lionel3231**, le **31/01/2012 à 10:48**

Bonjour,

J'expose ma question:

Ma mere est divorcée, celibataire, a 60 ans et possede 3 biens immobiliers dont la valeur est de 300000€, 270000€ et 250000€. Elle a 4 enfants, ma soeur, mes deux freres et moi. Elle souhaiterait preparer la succession de ses 3 biens immobiliers afin de payer le moins d'impots de succession possible.

Pourriez vous nous conseiller une solution.

Merci d'avance

Par **toto**, le **31/01/2012 à 11:14**

que souhaitent les enfants ? conserver le bien ou le vendre ? sont-ils prêts à être en indivision sur les biens ? Indivision à 2 indivisaires, ou à quatre ? certains biens immobiliers sont-ils partageables comme par exemple un terrain que l'on pourrait diviser en 4 terrains constructible?

votre mère souhaite-elle garder un usufruit? sur quel bien ?

une fois tout cela éclairci, vous pouvez consulter le site des services publics , sachant que l'usufruit à 61 ans représente 40 % de la valeur du bien , à 71 il représente 30% etc

<http://vosdroits.service-public.fr/F14203.xhtml>

Par **Lionel3231**, le **31/01/2012** à **17:53**

Merci pour votre reponse, donc ma mere souhaite donner 3 quart d'un bien a chacun de ses fils et un quart de chaque bien a ma soeur. Elle desire conserver l'usufruit de chaque bien. Cela ne derange personne d'etre en indivision.  
Aucun bien n'est partageable et aucune vente n'est envisagee.  
Merci d'avance

Par **toto**, le **31/01/2012** à **18:19**

je ferais une donation partage dès maintenant en gardant l'usufruit  
bien immobilier de 300 000 à 2 enfants  
bien immobilier de 270 000 + soulte 30 000 euros aux deux autres  
  
le dernier bien conservé en l'état sera à partager dans 11 ans

Par **Lionel3231**, le **31/01/2012** à **19:00**

Merci infiniment a vous deux,  
Savez vous combien l'etat va prendre sur les donations partage?  
  
Merci d'avance

Par **toto**, le **31/01/2012** à **19:05**

taxe de partage 2,5%  
  
+ taxes diverses intégrées dans les frais de notaire  
  
pas de droits de succession