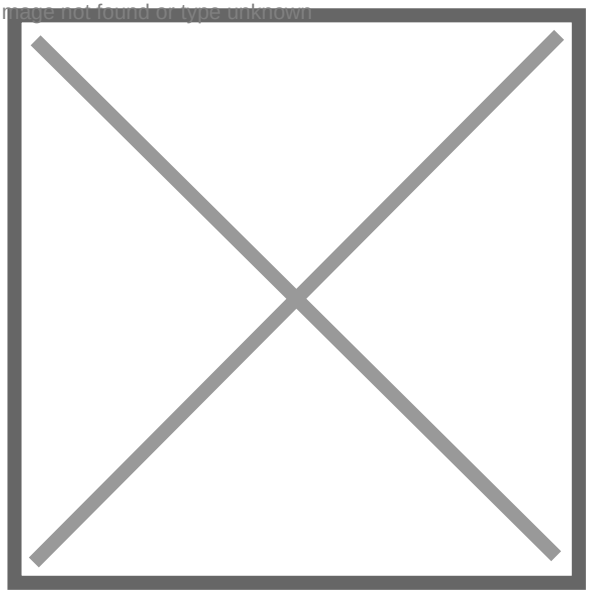
Image not found or type unknown



# Succession et partage de la maison

Par **virg42**, le **26/02/2012** à **19:03**

Bonjour,
Je souhaiterais obtenir des avis sur un problème lié à une succession.
En fait, mon pere est decede, nous sommes en train de regler la succession. Nous sommes 3 enfants. le notaire doit evaluer la maison pour le partage. Toutefois, cette maison appartenait à l'initial aux parents de mon pere.Ils sont passés à l epoque devant notaire pour faire une avance sur heritage, la maison a ete evaluée.
En parrallele du deces de mon pere mes grands parents sont en train de régler leur partage pour eviter tt probleme a l avenir.le probleme est que le notaire nous indique qu ils doivent réévaluer la maison pr le partage de mes grands parents car au niveaui des impots nous ne pouvons pas declarer 2 valeures differentes.Toutefois, cette maison il y a une 30 années etaient une maison avec 4 murs, mes parents ont investis dedans afin quelle obtienne de la valeur.Qu elle soit evaluer pr la succession de mon pere je suis d accord mais est ce noramal qu on la réévalue pour le partage de mes grands parents.
je ne sais pas si j ai ete claire cela n est pas evident a expliquer.
merci par avance pour vos reponses

Par **virg42**, le **27/02/2012** à **20:49**

oui je sais que cela est une procedure normal d evaluer la maion mais en fait ce que je ne trouve pas normal c qu elle a ete evaluée il y a une 30aine année à une valeure X et qu elle soit réévaluer maintenant avec le partage de mes grands parents à une autre valeur. a cette epoque la maison ne vallait rien maintenant elle a pris de la valeur avec les travaux effectuees dedans celà veut dire que ma mere va etre laisser sur le partage..merci de votre retour.

Par **toto**, le **28/02/2012** à **07:59**

si la donation de votre gd père à votre mère a été faite dans les règles, il doit y être joint un descriptif de la maison. Sinon , faite le en régularisation entre tous les héritiers de votre gd père

l'estimation doit être faite à la valeur actuelle dans l'état où se trouvait le bâtiment au moment de la donation. Si vraiment il n'y avait que quatre murs à l'époque, l'estimation d'aujourd'hui doit porter sur quatre murs... et non sur une maison finie.

le notaire a oublié de prendre en compte cet élément lorsqu'il dit que les deux estimations doivent être identiques pour les impôts, puisque les deux successions ne portent pas sur un bien de même consistance.

Par **toto**, le **28/02/2012** à **08:04**

j'ajoute que votre père doit sans doute une récompense à la communauté des époux pour le financement de travaux faits sur la maison

peut être le notaire veut il décomposer l'estimation actuelle en prix des murs + récompense à la communauté ? c'est à mon avis un peu simpliste , mais ...

Par **virg42**, le **28/02/2012** à **12:51**

Merci de votre réponse.
C'est à dire que pour vous qu il y ait 2 valeurs pour une maison ne pose pas de problème??
-1 valeur pr le partage de mes grands parents qui ne se fait que maintenant que mon pere est decede
-une deuxième valeur pour la valeur actuelle de la maison pour l heritage de mon pere.
d ailleurs c quoi "récompense à la communauté des époux pour le financement de travaux faits sur la maison "?merci de votre aide.

Par **toto**, le **28/02/2012** à **13:45**

ok pour les deux valeurs sous réserve que le bien n'ait pas la même consistance le jour de la donation par le gd père et le jour de la succession de votre père,

article 860 : Le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation.

si la consistance n'est pas la même , c'est parce que votre père a investi pour transformer le bien donné par le gd père ( quatre murs et un toit ) en une maison habitable et confortable.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cet argent provenant des revenus courant du couple appartenait donc à ce dernier: ex (120 000 euros ) le jour du décès, cette somme est restituée à la communauté. Ensuite l'actif de la communauté est partagé en 2 : moitié aux héritiers de votre père, moitié à votre mère. Voilà le principe de la récompense

Par **virg42**, le **28/02/2012** à **14:51**

OK merci Toto pour les précisions.
Une derniere question, toujours avec cette histoire de partage et d heritage.Il y a un terain qui a fait l objet egalement d'un avance sur heritage.Sur ce terrain, mon pere a fait construire une stabulation qui appartient bien à mes parents.Par contre, maintenant que nous sommes en train de fre le partage des biens de mes grands parents, le notaire pour calculer la valeur des biens que mes parents ont herité il prend en compte la valeur stabul est ce normal???
merci

Par **paparella**, le **28/02/2012** à **16:47**

Bonjour,
il est tt à fait normal d'évaluer une maison à chaque succession. Sachez que d'une part vous aurez une éxonération sur 159 000 € et si la maison en vaux plus, vous payerez environ 20% de taxes à l'état sur la différence par rapport à l'estimation. Attention ! Si vous sous-estimez sa valeur et que vous comptiez la vendre, dans ce cas, vous paierez 30% sur la différence entre le prix de vente et l'estimation.
Ex: estimation 259 000 - 159 000 = 100 000 Taxes= 100 000 X 20 %= 20 000
si estimation 200 000 au lieu de 259 000
200 000 - 159 000 = 41 000
Taxes = 41 000 X 20 % = 8 200 + (59 000 X30 %= 17 700) soit 25 900 au lieu de 20 000

Par **toto**, le **28/02/2012** à **19:42**

bonsoir

pour la stabulation, le problème est identique

- donation du gd père : un terrain

- succession de votre père : un terrain en bien propre, donc tout ce qui est dessus est bien propre, donc la stabulation appartient à votre père

pour construire la stabu, l'argent viens du couple, donc votre père doit une récompense à la communauté. C'est important, car ces récompenses peuvent servir à combler le passif de la communauté...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **virg42**, le **29/02/2012** à **13:18**

Ce qui pose probleme pour ce que j ai compris c'est que le terrain a l epoque ou il a fait l objet de la donation, n a pas ete evalue il y a un acte ne donnant aucune valeure et du coup ils sont obliges de lui donner une valeure a aujourd hui ce qui veux dire avec stabul..ce qui me parait etre injuste

Par **virg42**, le **29/02/2012** à **13:42**

Selon le message de paparella cela veut dire qu'on va payer aux impots la difference entre la valeure des totatilités des bien -159000 par 20% dans tt les cas?
c qui qui va devoir tt celà ma mere ou les enfants?

Par **toto**, le **01/03/2012** à **11:23**

tout d'abord, le dégrèvement, c'est par enfant

ensuite, il faudra déduire les récompenses

les droits de succession sont calculés sur le % de vos droits
chaque succession génère sa propre taxation
le conjoint ne paie pas de droits sur sa part

ex patrimoine du gd parents 1 000 000 euros
les gd parents ont 90 ANS ET ont eu 5 enfants actuellement vivants ou ayant une descendance
succession du gd père 500 000 euros dont 10% de valeur d'usufruit reste 450 000 , soit 90 000 par enfants : pas de droits de succession à payer , taxes de partage 2,5%

SUCCESSION DE LA GD MERE même calcul

SUCCESSION DE VOTRE PERE Patrimoine 500 000 euros
- votre mère a 60 ans : usufruit 200 000 euros sans droits à payer
- votre part (calcul simpliste ) 300 000 euros /3 = 100 000 euros
pas de droits de succession, mais taxe de partage si vous ne restez pas en indivision

RESTERA A TRAITER LA SUCCESSION DE VOTRE MERE dont le patrimoine vient d'être augmenté par la moitié des récompenses correspondant à la construction de la stabulation et l'aménagement de la maison...

bien vérifier que les notaire donnent des estimations différentes pour chaque succession (gd père et père ) pour le bien rapportés dans la succession du GD Pere et que celui qui traite la succession de votre père calcule bien les récompenses...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **virg42**, le **01/03/2012** à **13:22**

oulala cela se complique et je ne suis pas sure d avoir tt saisie...je vais je pense attendre d avoir la suite que donne le notaire car n ayant fait aucune etude là dedans je trouve celà tres complexe.

Par **toto**, le **01/03/2012** à **16:41**

retenez simplement que le notaire doit appliquer l'article 860 du code civil, donc donner une estimation différente du même bien donné par le gd père puis transmis à la succession de votre père parce que votre père a fait de gros travaux d'investissement, et qu'il faut donner une récompense à votre mère ( en réalité c'est à son couple , puis partager en deux ... )

si vous arrivez à convaincre le notaire, ce sera toujours cela d'économisé par les taxes...

Par **virg42**, le **01/03/2012** à **17:33**

OK merci bcp.

Et pr vs que le notaire à l'epoque de l avance sur heritage pour un terrain qu'il ait fait les papiers ms qu'il n ait pas spécifier de valeur de terrain celà ne pose pas de probleme?je me pose bcp de questions c dure à comprendre tt cà et je ne voudrais pas que ma mere se fasse avoir d autant plus que pour le partage de mes grands parents il y a 3 enfants (dont mon pere decede) et une personne sur les 3 pourrait bien essayer de ns embrouiller pour gagner un max..merci encore Toto vs m etes d une grande aide

Par **toto**, le **01/03/2012** à **17:50**

ne pas donner l'estimation d'un terrain agricole lors d'une donation en avance d'hoirie me paraît paraît moins grave que de ne pas décrire le terrain, au minimum la superficie et le fait que ce soit un terrain nu ou construit. Votre exemple en est la preuve : il est facile d'estimer à la date d'aujourd'hui le terrain sans stabulation. Il est plus difficile de prouver qu'au moment de la donation, le terrain ne supportait pas la stabulation.

Par **virg42**, le **02/03/2012** à **07:37**

il faudrait que je regarde sur les papiers que ma mere a si c inscrit qu il soit nu ou construit.Je crois qu il y a la superficie ms rien de plus.Ce qui voudrait dire qu il faut qu on arrive a prouver qu il n y avait pas de stabul a l epoque pr pas qu il le prenne en compte sur l heritage de mes grands parents? Pour le prouver quel type de preuve peux suffir? Photos? témoignage? ou

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

peut etre meme si les freres de mon pere affirme qu ils savaient qu il etait nu cela ne suffit pas???

Comment se passe un partage, ils vont estimer la valeur des biens de mes grands parents divisés par 3 (vu qu ils sont 2freres et 1 soeur dont mon pere decede) en sacahant qu il avait deja perçu une avance sur heritage.
Soit la valeur de ce qu il reste est suffisant pour les 2 autres et c parfait sinon ma mere doit leur verser la somme de la difference pour etre a valeur equivalente. Aujourd hui je n ai aucune idee des valeurs de chaque biens.

Par **toto**, le **02/03/2012** à **08:01**

bonjour,

ne vous inquiétez pas pour la preuve de l'absence de stabulation. Dites le au notaire et à vos oncle et tante, le notaire a le moyen de retrouver dans ses papiers la preuve ( ou au cadastre qui différencie les terrains bâtis des terrains non bâtis )

pour les partages de vos gd père et gd mère, vous avez compris le principe, sachant que votre gd père peut avantager un peu l'un ou l'autre de ses enfants, votre gd mère peut également le faire sans être du même avis ... A priori, ils sont à faire chacun une donation partage. Au décès du dernier vivant, il restera les liquidités à solder ...

Par **virg42**, le **03/03/2012** à **10:13**

c est à dire c quoi les liquidités??avantager un peu c à quelle hauteur?
merci

Par **toto**, le **04/03/2012** à **23:03**

avantage maxi 1/4 du patrimoine

les liquidités , c'est l'argent gardée sur le compte bancaire pour vivre ...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés