

Participer à l'achat de parts d'un bénéficiaire de succession ?

Par jauclan

Bonjour,

Je suis à la recherche d'avis et d'analyses au sujet des choix qui se présentent à moi actuellement.

Ma grand-mère maternelle est décédée en mars 2013. Elle possédait sa résidence principale, une maison de ville située sur un lopin de terre.

Ma mère et son frère, mon oncle, sont en train de réaliser la succession et le partage. Seule ma mère est intéressée par l'achat de la maison. Elle est en capacité de payer seule la part à racheter à son frère, mais cela implique qu'elle y consacre la une grande partie de son épargne. Le but est, à court terme, de la mettre en location, et à plus long terme, qu'elle l'occupe, car elle est plus proche des commerces et commodités que son logement actuel.

Dans ce contexte, je me pose la question de l'intérêt que pourrait avoir une participation financière de ma part pour devenir co-proprétaire de la maison, et ainsi réduire la base de calcul des droits de succession à terme.

Ma participation financière prendrait la forme, pour 2/3, d'épargne liquide, et pour 1/3 d'un emprunt bancaire. Elle me permettrait d'être propriétaire de 25% du bien, sachant que ma mère a, de fait, déjà 50% du bien, et qu'il est question du rachat de la part de 50% de mon oncle.

Ce montage a été soumis au notaire qui est en charge de la réalisation de la succession, et il a signalé que cela entraînerait 2 choses :

1) le paiement d'une attestation fiscale de 6 100?, par ma mère et son frère, car la succession ne se réglerait pas simplement entre eux, mais avec ma présence également sur l'acte. Toutefois, je prendrais cette somme à ma charge car elle ne doit pas, à mes yeux, pénaliser les protagonistes du partage ;

2) le paiement de droits de mutation et autres frais par moi-même, car la part dont je me porterais acquéreur serait considérée, juridiquement selon le notaire, comme une vente de ma mère à moi-même.

Ceci me met le doute quant à la pertinence de ma volonté de participer financièrement tout de suite car je me demande si le surcoût que cela représente immédiatement (attestation immobilière et droits et mutation, et le coût du crédit si l'on veut être précis, mais il ne faut peut-être pas pousser le raisonnement trop loin) vaut la peine d'être payé sachant qu'il est censé entraîner une moindre taxation sur la succession à terme. C'est précisément cette comparaison que j'ai du mal à appréhender.

Je précise que mes parents ont utilisé une première "fenêtre de tir" pour me faire donation de la nue-propriété de leur résidence principale il y a 3 ans. Ma réflexion actuelle de participer à un rachat de part a donc pour but de ne pas surcharger la prochaine fenêtre de tir, et de penser, déjà, à mes propres enfants.

Sans compter que je dois forcément oublier certains paramètres, et me poser certaines questions peu utiles.

Un grand merci à celles et ceux qui pourront consacrer un peu de temps à ma question, car je suis un peu perdu.

Si des détails sont manquants, car je n'y pense pas, je peux bien sûr compléter.

Bonne continuation dans vos projets.