



## Succession avec donation à fils unique

-----  
Par yougz

Bonjour,  
Afin de m'assurer de ce que je dois signer chez le notaire la semaine prochaine, j'aimerais avoir des avis sur ma situation.  
Il s'agit d'une succession qui semble relativement simple...

Mon père m'a fait une donation en décembre 2016. Sa maison était estimée 150000?, sa donation était de 90000? (nue-propriété pour moi pour 90000? et usufruit pour lui de 60000?).  
Il possédait 40000? sur ses comptes et j'ai vendu sa voiture 9600? après son décès.

Le notaire me dit que je vais devoir m'acquitter d'environ 10000? de frais de succession (environ 7000 pour le fisc et environ 3000 pour lui).

Est ce que cela vous semble cohérent ?  
Pouvez vous m'expliquer dans le détail ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Ceci semble cohérent puisque la donation a moins de 15 ans, elle est intégrée à la succession taxable après abattement de 100 000 euros.

Simulateur ici :  
[url=https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/droits-succession]https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/droits-succession[/url]

-----  
Par yougz

merci, je vais donc me baser la dessus.

D'autre part, je souhaite vendre cette maison au prix ou elle a été estimée lors de la donation (150000). Vais-je devoir payer des frais de plus value ?

-----  
Par yapasdequoi

S'il n'y a pas de plus value, il n'y a pas de taxe sur la plus value.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

En 8 ans les prix ont beaucoup varié, plutôt à la hausse. Pourquoi ne pas la faire estimer et la vendre à sa valeur en 2024 ?

Vous pouvez calculer la taxe surplus-value immobilière  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61697]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61697[/url]

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous faites a priori une plus-value, puisque vous avez acquis le bien en nue-propiété donc pour une valeur de 90000, et que vous le revendez 150000 ?

A moins que pour l'estimation du prix d'acquisition brut, on ne tienne pas compte de l'usufruit ?

-----  
Par yapasdequoi

- la nue-propiété a été acquise à titre gratuit (donation ou succession) et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propiété dans le patrimoine du cédant.

source

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Cession\_apres\_reunion\_de\_la\_39]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Cession\_apres\_reunion\_de\_la\_39[/url]

D'autre part, céder le bien à une valeur inférieure au marché peut être sujet à redressement (donation taxable de la différence)