



Appartement familial après décès

Par Kitkat

Bonjour, je vis maritalement avec mon compagnon depuis 42 ans ,nous avons des enfants ensemble. Je suis propriétaire de notre appartement et s'il m'arrivait de décéder avant lui que puis-je faire pour lui garantir de rester dans notre appartement ?

Je vous remercie d'avance des quelques conseils que vous pourrez me donner.
Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez faire un testament en sa faveur, mais attention, les legs entre concubins sont taxés à 60 % de leur valeur.

Vous pouvez limiter les frais en ne lui léguant d'un droit d'usage et d'habitation (qui a 60 % de la valeur d'un usufruit), mais ça reste peu optimisé.

Vous pouvez en complément du testament vous pacser pour éviter les droits de succession.

Autre solution : le mariage.

Par Kitkat

Merci de cette réponse.Je pensais faire une donation à nos 2 filles et mettre une clause pour qu'elles laissent l'usufruit à leur père jusqu'à son décès, est-ce possible ?et quels seraient les frais de succession pour ce cas de figure.

Par isernon

bonjour,
ce qui revient à donner l'usufruit à votre concubin qui sera taxé à 60 %.
vous devez envisager le pacs ou le mariage.
Salutations

Par Rambotte

Bonjour.

Je pensais faire une donation à nos 2 filles et mettre une clause pour qu'elles laissent l'usufruit à leur père jusqu'à son décès, est-ce possible ?

Non, techniquement, il ne s'agit pas d'une telle clause. D'abord "laisser", ça ne veut rien dire, et ce ne peuvent pas être elles qui "laissent" quelque chose, mais vous.

Il s'agirait de faire donation du bien à vos filles, en vous réservant l'usufruit, et en constituant un usufruit réversif au profit de votre concubin. C'est vous qui constituez l'usufruit sur la tête du père de vos enfants, lors de la donation.

C'est cette constitution d'usufruit réversif qui devrait être taxée lourdement, comme le legs d'usufruit, si vous ne faites pas la donation.

Le pacs devrait tout résoudre côté imposition aux droits de mutation.

Par Kitkat

Merci pour vos conseils, après concertation nous allons opter pour le pacs.

Encore merci à tous

Cordialement

Par Rambotte

Notez toutefois que c'est dans le cadre de la législation fiscale actuelle que les conjoints (mariage) et les partenaires (pacs) sont exonérés de droits de succession.

Rien ne dit que dans 10 ou 20 ans, ce sera pareil. Ce qui comptera, ce sera la législation fiscale en vigueur au moment du décès.