



Aide calcul succession selon situation

Par jujutou

Bonjour,
Avec mes parents nous nous sommes plongé il y a peu dans les procédures de succession pour que je puisse conserver la maison familiale. Mais j'ai du mal à savoir quel frais de succession je devrais payer selon plusieurs situation.

Nous avons été voir le notaire en 2023 pour réaliser une donation avec nu propriété. La maison étant évalué à 510.000? j'ai pu avoir 65% de la maison en nu propriété (100.000 de donation + 66.666 de nue propriété chacun).

Mes parents ont réalisé des gros travaux d'agrandissement, du coup la maison est passée à une valeur estimée de 750.000?. Donc si j'ai 65%, il reste 262.000? que je ne "possède" pas.

Que se passe-t-il et combien devrais-je payer de frais de succession selon ces différentes situations ?

- mes deux parents vivent jusqu'en 2038 où ils pourront réaliser une 2ème donation ?
- si seulement un de mes parents vit jusqu'en 2038 et souhaite refaire une donation ?
- si mes deux parents décèdent avant 2038 ?

Je suis fils unique et mes parents sont mariés.

Je souhaite vraiment garder cette maison qui me tient cher et donc je préfère commencer à mettre de l'argent de côté dès maintenant ne pas me faire piéger par les frais de succession et être obligé de vendre la maison. Mais j'ai du mal à savoir quelle somme cibler. Et comprendre les différentes situations.

Je vous remercie pour votre aide !

Par CLipper

Bonsoir jujutou,

Vous êtes fils unique donc et vos parents vous ont fait donation d'un bien avec réserve d'usufruit en 2023.

Il faudrait peut-être regarder cette donation* avec réserve d'usufruit:

Vos 2 parents 50/50 propriétaires vous ont fait donation de la nu propriété et se sont réservés l'usufruit.

Donc depuis 2023, vous êtes nu propriétaire de cette maison. Si la réserve d'usufruit est au dernier vivant des usufruitiers, au premier décès, vous restez NP et l'usufruitier survivant garde l'usufruit.

Au second décès d'usufruitier, vous devenez plein propriétaire.

Comme vous êtes fils unique, pas d'autres héritiers réservataires pour vous réclamer leur part réservataire ..

Ajout* suivant leur âge en 2023, il se peut qu'ils aient pu vous donner 100% de la nue propriété sans trop de droits de mutation (je ne comprends pas trop vos calculs pour arriver à seulement une donation de 65% de la NP de 510ke)

Bonne soirée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vos parents peuvent vous donner ce qu'ils veulent quand ils veulent. Il n'y a pas de montant imposé ni de maximum.

Vous voulez minimiser la fiscalité, mais comme on ne connaît pas l'avenir, on ne peut pas dire si en 2038 le délai de 15 ans ou le montant de l'abattement de 100 000 euros par parent restera ou sera modifié.

Ceci vaut pour une donation ou pour une succession.

NB si vous avez déjà 65% de la nu-propriété, il restera à vous transmettre 35%. L'usufruit s'éteint au décès de

l'usufruitier, sans formalité supplémentaire.

Prenez quand même rendez-vous avec le notaire qui vous expliquera mieux.

Par ESP

Bonsoir et bienvenue

Comme le dit très justement Yapasdequoi, le droit fiscal est complexe et changeant. Seul un notaire pourra vous donner des chiffres exacts et un conseil personnalisé, en tenant compte de tous les détails (âge des parents, régime matrimonial, valeur finale du bien, autres actifs, etc.).

En effet, L'extinction de l'usufruit n'est pas taxable. Mais la source du financement des travaux d'agrandissement est un point de friction. Étant fils unique, le risque de conflit familial est nul, mais le risque fiscal existe.

La plus-value générée par les travaux d'agrandissement pourrait être taxable, non pas directement en tant que plus-value immobilière, mais si elle est requalifiée par l'administration fiscale ou les autres héritiers en "donation indirecte".

Par Rambotte

Bonjour.

La maison étant évaluée à 510.000? j'ai pu avoir 65% de la maison en nue-propiété (100.000 de donation + 66.666 de nue-propiété chacun). Essayons de vérifier. Supposons que vos parents soient tous les deux à un âge où la valeur fiscale de l'usufruit est de 40% de celle de la pleine propriété. Alors la valeur de la nue-propiété entière est $510000? \times 60\% = 306000?$. Si on vous a donné 65% de la nue-propiété, la valeur donnée est 198900?, un tout petit peu en dessous des 200000?, somme des deux abattements dont vous disposez.

Donc si j'ai 65%, il reste 262.000? que je ne "possède" pas. Il ne s'agit pas de posséder la valeur héritée, mais de posséder la valeur des droits de succession induits. Au décès de chacun de vos parents, vous hériterez de 17,5% de la maison, la première fois grevée d'usufruit au profit du survivant (on va imaginer qu'il y a un usufruit réversif), la seconde fois en pleine propriété. Pour simplifier, si on fait l'hypothèse de décès simultanés, vous héritez directement de 35% du bien en pleine propriété. Si la valeur du bien est 750000?, la valeur héritée est bien 262500?. En supposant les abattements non reconstitués, les droits de succession à payer sont inférieurs à 20% 52500? (la barème est progressif par tranches 5%, 10%, 15%, 20%). Il y a aussi les frais d'acte de mutation.

cette maison qui met cher
Est-ce un lapsus écrit, provenant de la crainte des coûts fiscaux futurs ?

Notez que les donateurs peuvent prendre en charge les droits de donation. Il aurait été préférable que vos parents vous fassent chacun donation de leur moitié de maison en nue-propiété (un seul acte notarié et c'est fini).
Valeur donnée par chaque parent : $510000? / 2 \times 60\% = 153000?$.
Valeur taxable par parent après abattement 100000? = 53000?.
Droits de donations en simplifiant à 20% = 10600? par parent.

Un petit prêt de 20000? aurait-il été envisageable ? Ou moins avec quelques économies, ou pris en charge par vos parents.

C'est toujours une grosse bêtise de vouloir limiter la donation à la valeur de l'abattement, pour ne pas payer de taxe.

En plus, vous êtes désormais en indivision sur la nue-propiété avec vos parents. A tout moment, si vos parents sont à court d'argent, il peuvent vous assigner en partage de l'indivision, et obtenir la vente aux enchères de la maison (en pleine propriété puisqu'ils sont usufruitiers).

Par CLipper

Bonjour Rambotte,

Simplifier par un cas où les 2 décès simultanés !!

J'espérais que le notaire de 2023 fut de bon conseil ...

Bon dimanche

Par Rambotte

Simplifier pour obtenir une majoration des droits à payer (simplifier le calcul).

Au fait, bien entendu, il faudra prendre la valeur de la maison au jour des décès, pas la valeur actuelle de la maison améliorée.

Par LaChaumerande

Bonjour

J'irai dans le sens d"ESP et je vais tenter, bien maladroitement, d'expliquer

des gros travaux d'agrandissement :

L'onglet "Mes biens immobiliers" a-t-il été actualisé par vos parents ?

Si ces travaux, qui ne sont pas que cosmétiques, ont été financés uniquement par les parents comme s'ils avaient été totalement pleins propriétaires de la maison, alors qu'ils auraient dû l'être au prorata des droits de chacun, dont vous, cela pourrait être en effet requalifié en donation indirecte par un agent du fisc un peu curieux et tatillon.

D'autre part, même si chacun de vos parents décède bien après ce délai fatidique de 15 ans (en l'état actuel de la législation), le fisc pourrait s'étonner d'une telle augmentation de la valeur du bien.

Dans différentes déclarations de succession que je possède en tant qu'ayant droit, je vois un descriptif du ou des biens : surface et/ou nombre de pièces.

Si la déclaration de succession de votre parent décédé le premier ne correspond pas avec l'acte de donation, vous risquez là encore une requalification en donation indirecte, avec redressement fiscal voire sanction financière.

Retournez consulter le notaire pour remettre tout cela à plat quitte à payer maintenant des droits supplémentaires. mais au moins vous serez dans les clous.

Vos parents peuvent vous donner ce qu'ils veulent quand il veulent. Il n'y a pas de montant imposé ni de maximum. Tout à fait. Ils peuvent vous donner dès maintenant ne serait-ce qu'en redressant la situation, les délais pour abattement se font par année glissante.

Par CLipper

Je plaisantais--? smiley.

L'aviez- vous vu ?

(on a droit à la plaisanterie le dimanche ?)

Après (...le mal est p.e. déjà fait...) peut être intéressant de faire calculer dotation sur valeur 2025 (donc avec droits de donation mais tranche usufruit peut-être changée aussi). Le bien peut prendre encore de la valeur jusqu'en 2038 plus ou moins vite que l'usufruit diminue ...

Qu'en penser ?

Il y a peut être de l'IA capable d'analyser sur tant d'incertitude..

Par LaChaumerande

Je plaisantais--? smiley.

L'aviez- vous vu ?

(on a droit à la plaisanterie le dimanche ?)

Je fréquente des forums de loisirs créatifs, de jardinage et professionnels depuis plus de vingt ans. Et de droit depuis ces toutes dernières années.

Autant la plaisanterie peut être la bienvenue dans des forums dans lesquels se crée une connivence amicale, autant sur

un forum de droit, on le peut difficilement, les enjeux n'ayant pas la même portée.

À la limite, vous pratiquez le trollage...

Par Rambotte

Attention à l'idée selon laquelle le fisc verrait des donations indirectes à tout bout de champ.

Ici, l'intention libérale des parents de faire une donation supplémentaire de valeur en finançant l'amélioration du bien n'a rien d'évident. Un usufruitier peut améliorer son bien dans le seul objectif d'améliorer son confort de vie, et c'est très courant. Et l'usufruitier n'a droit à aucune indemnité pour ces améliorations (599 al. 2).

Par LaChaumerande

Rambotte, j'ai utilisé le conditionnel...

Par CLipper

Lachamaurande,

Comme si je ne faisais que plaisanterie sur ce forum !

Je pense que je dis aussi des infos très sérieuses mais bien sûr frappées de nullité par les experts de ce forum qui eux ne plaisantent jamais et bien sûr ne disent par définition jamais d'annerie (sont beaucoup trop sérieux pour ça) !

Vous savez ou ne savez peut-être pas que voir des contrôles du fisc à chaque coin de situation exposée ici peut s'apparenter à du super trollage

(vous travaillez à l'administration fiscale ? C'est vous qui faites les contrôles ?)

et du trollage pas rigolo du tout mais menaçant

__citation lachaumerande"Je plaisantais--? smiley.

L'aviez-vous vu ?

(on a droit à la plaisanterie le dimanche ?)

Je fréquente des forums de loisirs créatifs, de jardinage et professionnels depuis plus de vingt ans. Et de droit depuis ces toutes dernières années.

Autant la plaisanterie peut être la bienvenue dans des forums dans lesquels se crée une connivence amicale, autant sur un forum de droit, on le peut difficilement, les enjeux n'ayant pas la même portée.

À la limite, vous pratiquez le trollage...

Pas pour vous ni pour yapasdequoi ni pour moi (je ne voudrais pas que vous vous sentiez visée mais

Il est des génies qui ont beaucoup d'humour et

Des personnes plus limitées "intellectuellement" qui n'en ont pas du tout.

Par yapasdequoi

CLIPPER Si vous cessiez de critiquer les réponses des autres on éviterait des discussions à rallonge et sans intérêt juridique.

Par Isadore

Bonjour,

Attention à l'idée selon laquelle le fisc verrait des donations indirectes à tout bout de champ.

C'est vrai même pour des améliorations importantes, comme par exemple un terrain constructible sur lequel l'usufruitier a bâti une maison.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026397341]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026397341[/url]

C'est l'intention de l'usufruitier qui compte : s'il fait ces travaux à son profit personnel ou pour remplir une obligation légale, ce n'est pas une donation. Mais si le but des travaux est de gratifier le nu-propiétaire, ça compte comme

donation :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000050442930]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000050442930[/url]

Pour le reste, je n'ai pas compris si ce qui avait été donné était 65 % de la nue-propiété ou 100 % de la nue-propiété estimée à 65 % de la valeur du bien ?

Par CLipper

Voilà a moitié effacé et les vôtres c'est pour quand ?

Message éphémère car moi, je les efface mes messages qui n'ont rien à faire dans la discussion de krole mais qui sont là pour répondre aux accusations à mon encontre.. vu que les accusateurs ou trices sont très virulent-e-s en public mais refusent de s'expliquer en privé, seul à seul, en tête à tête...

Par yapasdequoi

Ephémère ? Tant mieux. Bon débarras.

Par CLipper

Bonjour Isadore,
citation:"Pour le reste, je n'ai pas compris si ce qui avait été donné était 65 % de la nue-propiété ou 100 % de la nue-propiété estimée à 65 % de la valeur du bien ?"

C'est en effet ce qu'il faut vérifier
Et ce que je demandais dans mon premier message..

Rambotte a fait le calcul et il se peut que ce ne soit, en 2023 que 65% de la nue propriété qui a été donné, les parents restant donc propriétaire plein, puisque usufruitier sur le bien, de 35% du bien ...
Alors que pour quelques keuros de plus, dès 2023, krole aurait pu être le seul nu propriétaire et ses parents usufruitier..

Par Rambotte

Sur la base d'un usufruit 40%, une donation de la nue-propiété de 65% indivis du bien est cohérente, puisque la valeur de la nue-propiété donnée est juste en dessous de 200000? (non taxable avec deux donateurs).
Et la valeur de 35% de pleine propriété avec la nouvelle valeur donne pile le montant annoncé.
Voir ma réponse postée le 16/11/2025 à 09:04

Par CLipper

Oui Rambotte vous êtes trop bon en calcul et en tout d'ailleurs !

Pensez-vous qu'ils peuvent un peu rattraper le tir avant 2038 ?
Bonne journée