Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Démembrement immobilier

Par 436937

Bonjour à tous et à toutes,

je me permet ce post car nous envisageons une opération de démembrement, et nous aimerions savoir où l'on met les pieds.

Nous sommes un couple de 52 et 60 ans, nous sommes propriétaires de notre maison (valeur immobilière 550.000 euros), nous avons 2 filles auxquelles nous aimerions faire part de notre projet.

Or en lisant plusieurs articles sur ce sujet, certaines zones d'ombre apparaissent.

A savoir si j'ai bien compris :

bien immobilier, 550.000 ?
abattement fiscal de 400.000 ? (soit 4 x 100.000 ?)
Estimation de la quote part, soit valeur nue propriété 40 %, valeur usufruit 60 % (j'ai moins de 61 ans)

reste 165.000 ? x 40 % (valeur nue propriété) = 66.000 ?

tarif des droits de succession en ligne directe (barème peut-être pas à jour- trouvé sur le net)
: de 15.933 ? à 552.324 ? = 20%

montant des droits de succession : 66.000 ? x 20% = 13.200 ?, auxquels il
faut rajouter je suppose entre autres les émoluments, taxes,.....

Mes questions sont :

comment connaître le montant de ce don ainsi que les émoluments du notaire (bien entendu de façon approximative)
merci beaucoup.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous faites le calcul à l'envers en commençant par l'abattement, et à vos âges, l'usufruit fiscal est à 50%, pas 60%.
La nue-propriété donnée vaut 550000 x 50% = 275000 (parce que vous êtes tous les deux au même taux d'usufruit).
Chaque parent donne donc 137500, et donc donne à chaque enfant 68750, soit moins que l'abattement de 100000 pour les droits de donation (et pas de succession). Pas de taxation aux droits de donation.

Et pour information, le barème, s'il devait s'appliquer, est par tranches, 20% ne s'appliquerait pas au total, ce dernier devant être découpé en tranches à taux progressif (comme pour les impôts sur le revenu) :
Les 8072 premiers euros sont à 5%, les 4037 suivants à 10%, 3823 suivants à 15%, et le surplus à 20% (tant que ce surplus ne dépasse pas 536392).

Si vous attendez encore 1 an, alors votre usufruit passe à 40%.
Une moitié du bien vaut 275000, et donc vous donnez 165000, soit 82500 pour chaque enfant, tandis que votre épouse continue de donner 137500, soit 68750 pour chaque enfant. Cela reste non taxable aux droits de donation.

Par 436937

Bonjour et merci beaucoup de ce retour.

Effectivement au vu de mon âge, la part n'est pas de 60% mais de 50%.

La maison vaut 550000, et je pensais qu'en fait l'abattement de 4 x 100000 euros se faisait à ce moment là.

Ensuite si j'ai bien suivi, nous pouvons "donner" 50 % de la valeur restante de la maison à nos deux filles, le reste c'est nous qui en avons l'usufruit (l'usage)

Par Rambotte

Oui, on calcule la valeur de la chose donnée par chaque parent à chaque enfant, puis on applique la fiscalité des donations dessus : abattement, puis barème.
Donc tant que la chose donnée par un parent à un enfant est inférieure à 100000, cette donation n'est pas taxable.
Ici, chaque parent donne à chaque enfant un quart de la nue-propriété du bien.

Pour illustrer le barème, si vous donniez la pleine propriété, chaque parent donnerait 137500 à chaque enfant, donc chaque donation serait taxée au barème sur 37500 après abattement.
Soit : 8072x5% + 4037x10% + 3823x15% + 21568x20% = 5694.

Par 436937

merci de ces précieux renseignements.
Maintenant c'est plus clair.
cordialement