



Pas d'argent pour sortir de l'indivision

Par JOHNNY69

bonjour a tous et a toutes, voila mon probleme.

nous avons achete une maison, maman et moi, il y a 15 ans, pour que j'ai un toit sur la tete quand elle ne sera plus la mais, on nous a parle des frais de succession, et le probleme est que je n'aurai pas d'argent quand ce triste jour sera venu : je suis lourdement handicape et j'ai ete bien arnaque par le systeme qui allait soit disant me verser 50% de mon ancien salaire brut de 5k, mais il n'en fut rien, on me versa 500e...voila 29 ans...j'en suis a 800 aujourd'hui, bref...

ma maman veut me donner sa part de l'indivision qui est a 50/50 pour le moment.

comment faire cela sans que ça nous coute de l'argent ou le moins possible.

parce que la maison prends de la valeur et que peut etre l'exoneration de 100k ne suffira pas et de toute façon, il y aura des frais de succession dans tous les cas.

on ne nous a pas demande notre avis lors de l'achat, il y a 15 ans...moi j'apportai une partie du financement grace a un pret relais et maman avait contracte un pret amortissable qui sera termine dans 2 ans.

mais pour une raison personnelle et precise, ma maman voudrait me donner sa part rapidement et maintenant, pour un cout le plus reduit possible.

ou alors, peut etre, peut elle ne conserver que 1% de l'indivision ?

pouvez vous nous aider a trouver une solution, svp ?

voila, bien cordialement.

Johnny.

Par JOHNNY69

le truc, c'est que si je n'ai pas l'argent pour payer les frais de succession, le moment venu, on me mettra dehors !!! on me prendra la maison pour la vendre, alors que ma maman s'est saigne les veines pour la payer aux 3/4, justement pour que j'ai un toit sur la tete, quelle galere...

Par yapasdequoi

Bonjour,
Quelle est la valeur de cette maison ?
Et avez-vous des frères ou soeurs ?
Et vos parents sont-ils mariés ou ?

Par Rambotte

Bonjour.

Avez-vous vérifié si vous remplissez les conditions pour pouvoir bénéficier de l'abattement spécial handicapé de 159325?, au lieu de 100000? ? Je vois même qu'un cumul peut être possible.

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/combien-puis-je-donner-une-personne-handicapee-sans-quelle-ait-payee-de-droit>

Elle peut vous faire donation de sa part avec réserve d'usufruit à son profit, ce qui est plus classique que se réserver 1% de droits indivis.

Par kang74

Bonjour,

Donation ou leg , les frais et les abattements sont les mêmes et à payer lors du décès de votre mère .

Je ne connais pas les revenus de votre mère , mais il est aussi possible qu'elle ait besoin de sa part pour assumer ses besoins un jour et/ou récupérer l'aide sociale dont elle a pu bénéficier (ASPA, ASH) et une donation est bien moins intéressante qu'attendre une créance sur succession puisque vous ne bénéficiez pas de l'abattement légal prévu en tant que donataire .

Donc la donation n'a aucun intérêt : juste des inconvénients pour vous .

D'après ce que je comprends vous n'avez pas fait d'évaluation du bien et sa part n'est que de la moitié .

Vous ne paierez rien si sa part vaut moins de 100 000€ au jour de son décès .

Enfin on ne sait pas le cadre légal au jour du décès de votre mère concernant les abattements possible .

Sachez que si votre handicap est reconnu lourd par la MDPH, et qu'il a été la cause d'une vie de précarité sans perspective professionnelle qui a affecté vos finances, il existe un abattement spécifique, de 187000, qu'il vaut mieux plaider à l'aide d'un avocat (puisqu'on comprend que vous avez eu une vie professionnelle et des biens)

Par yapasdequoi

on nous a parlé des frais de succession

"on" n'est pas toujours de bon conseil. Méfiez vous des jaloux qui disent n'importe quoi.

Répondez plutôt aux questions :

Quelle est la valeur de la maison ?

Quelle est votre part dans l'indivision ?

Y a-t-il d'autres héritiers de votre mère ? (conjoint ? autres enfants ?)

Par JOHNNY69

merci pour vos réponses ultra rapides !! :)

j'ai 54 ans,

ma maman est veuve et je suis fils unique.

j'étais steward long courrier dans l'aviation.

je suis à 66.66% invalidité 2C pour la cpam, donc inapte au travail définitivement.

j'ai perdu ma carrière à cause de cet accident qui m'a brisé la colonne vertébrale, et me fait vivre une vie misérable et me fait endurer des souffrances inimaginables, sauf à imaginer que quelqu'un vous brûle le dos avec un chalumeau H24 et vous broie les lombaires dans un étau.

à la mdph, j'ai été reçu par une "folle" qui ne savait même pas lire une irm, donc même pas médecin.

ils m'ont refusé les 80%, une honte pour le médecin de la cpam, que j'ai vu quelques temps plus tard, mais même lui, m'a dit que les réglementations actuelles sont tellement mal faites, qu'on ne donne les 80% qu'on gens âgés, totalement stupide, enfin ...

la maison, achetée 140.000, en vaudrait peut être 200.000 dans 10 ans.

le temps qui reste à vivre à ma maman, au minimum, si nous avons la chance qu'elle reste en bonne santé, je fais tout pour :)

mais même si il n'y a pas de plus value, il faudra payer des frais, comment ferais je ? à mettre de côté quelques dizaines d'euros chaque mois, peut être ...

Elle peut vous faire donation de sa part avec réserve d'usufruit à son profit, ce qui est plus classique que se réserver 1% de droits indivis.

savez vous comment faire cela svp ?

sachant, que j'essaierais de vendre en viager, quand maman ne sera plus là, mais bon, il faut que je prévois d'avoir l'argent pour payer des frais, de toute façon et je dois le savoir maintenant pour commencer à économiser.

il n'y aura pas d'argent pour la succession ni aucun autre bien de quelque sorte que la maison.

Par kang74

Normalement vous avez un revenu de remplacement en ce qui concerne l'invalidité (voire une prévoyance).
Oui ne pas être en capacité de travailler, ne suffit pas pour avoir 80% de taux d'handicap .

Ce n'est jamais aisé de faire valoir cet abattement (même si on a eu l'AAH depuis toujours).

De toutes les façons, oui, il vaut mieux économiser, car , comme déjà dit, vous mettez la charrue avant les boeufs : ce bien peut devoir être vendu pour subvenir aux besoins de votre mère ... ou aux vôtres !

Si votre mère n'a pas de revenus suffisants (vous n'en parlez pas !) il est possible qu'elle ait besoin d'une aide sociale ...

Par yapasdequoi

Est-ce qu'il y a une raison particulière pour que votre mère vous fasse une donation dès maintenant ?
Si oui, le plus économique est qu'elle vous donne la nue-propriété pour vous faire économiser les frais sur l'usufruit et sur la plus-value éventuelle.
Mais l'objectif de limiter les droits de succession n'est pas une urgence.

En effet : Sur une donation aujourd'hui ou un héritage dans quelques années, il n'y aura PAS de droits de succession, en tenant compte des abattements.

Consultez un notaire pour avoir confirmation si vous ne nous croyez pas.

PS : Sachez qu'en France 80% des successions ne sont pas imposables.

Par Rambotte

savez vous comment faire cela
En ne donnant le bien en s'en réservant l'usufruit. C'est-à-dire ne ne donnant que la nue-propriété. C'est votre mère qui choisit ce qu'elle donne.

Par JOHNNY69

il y a plusieurs raisons, la principale étant que une partie du terrain devient constructible et que donc il va y avoir une montée en valeur subite de la propriété.

maman aura peut être besoin d'assistance pour sa fin de vie à la maison, mais elle aura droit à des aides : a vérifier, si certaines de ces aides sont récupérables sur la succession, des choses qu'on se garde bien de nous expliquer lorsque l'on demande ces aides...

on ne sait pas quand maman disparaîtra, peut être demain ou dans 20ans, (là je rêve un peu trop, mais sait on jamais :) ...)

elle veut que tout soit en ordre le plus tôt possible, et moi bien sur, je n'ai aucune envie de me retrouver dépossédé et à la rue pour finir ma vie, bien sur.

ok donc,
soit il n'y aura pas de droits de succession :
dans ce cas il n'y aura vraiment rien ? a payer ? aucune somme ?

soit, maman ne me donne que la nue-propiété.

nous pouvons donc réaliser ce don de la nue-propiété ?

je suppose qu'il faut faire cela avec un notaire et bien sur payer une somme, mais bon, surement moins élevée, que si le pire arrive, que la maison double ou triple de valeur.

Par Rambotte

Yapadequoi, je n'ai pas compris pourquoi vous avez dit de manière totalement affirmative qu'il n'y aura pas de droits. 200000? n'est qu'une valeur supposée dans le futur. Peut-être ce sera 150000?, peut-être ce sera 300000? (et donc une valeur héritée de moitié, si le bien est 50/50).

Par JOHNNY69

et bien je dis donc que,
soit il n'y aura pas de droits de succession : si j'ai droit aux abattements pour handicap, ça devait aller, 159.000 + 187.000 ?
ça représenterait bien la part de ma maman ?

même si la maison vaut 300.000 ça devrait aller dans ces conditions,

soit on fait quelque chose pour prévoir l'avenir.

bon enfin, de toute façon, il vaut mieux faire cette donation en nue propriété, pour avoir l'esprit tranquille.

on doit donc faire cela avec un notaire je suppose ?
je vais téléphoner a un notaire pour voir cela

merci pour votre aide, très très appréciée !
maman vous fait de gros bisous :)

Par kang74

Une donation ne changera rien aux droits que vous devrez hypothétiquement payer : ce sont les mêmes abattements, dont on ne peut pas deviner le montant au moment venu .

Et comme déjà dit ,si elle a des aides (comme l'ASPA, ou l'ASH) ce sera récupérable sur la succession sur tout ce qui dépasse 100 000e (montant actuel) mais s'il y a donation, ce sera récupérable sur le montant de la donation sans abattement, si la donation a lieu 10 ans avant le benefice de ces aides (et on ne peut prévoir) directement auprès de vous .

En résumé la donation est une fausse bonne idée si on sait que ses parents auront une maigre retraite, ou s'ils n'auront pas assez d'argent pour les frais d'un ephad .

Par yapasdequoi

Aucune boule de cristal ne peut prévoir les dispositions fiscales dans le futur.
Toutefois aujourd'hui on sait que 80% des successions sont exonérées notamment par les abattements.

A l'inverse, le fisc n'étant pas né de la dernière pluie.
Une donation maintenant de la nue-propiété, dans un but d'optimisation fiscale, et ensuite le nu-propiétaire y loge gratuitement... ça va faire tiquer le contrôleur...

Par Rambotte

Cela ne fera rien tiquer. Celui qui loge est plein propriétaire de sa part indivise, donc il est déjà usufruitier indivis et il restera usufruitier indivis si la donation de sa mère est avec réserve d'usufruit.
La gratuité de la jouissance n'a donc rien d'anormal, il jouissent ensemble de leur usufruit en indivision.

Par yapasdequoi

OK. Donc tout va bien.
Y a-t-il une vraie bonne raison pour sortir de l'indivision ?

Par Isadore

J'ajoute que si JOHNNY69 a de faibles revenus, au vu de son état de santé, la mise à disposition gratuite d'un logement est tout simplement une forme d'assistance familiale. Il n'y a rien de choquant à ce qu'une mère veuille aider son fils handicapé à avoir un toit décent.

Par kang74

Personnellement je ne vois pas d'intérêt à bouger une oreille avant le décès de votre mère .

Toutes actions de votre part va générer des frais, inutiles vu que vous êtes fils unique, de notaire, et des risques pour vous, si donation .

Par Rambotte

Sauf si le risque de l'explosion de la valeur du bien rendra son héritage taxable. Dans ce cas, la donation (par exemple en nue-propriété), actuellement en franchise de droits (mais avec des frais d'acte), permet d'éviter ce risque. Mais il faudrait éviter en parallèle toute aide récupérable au profit de votre mère, puisque l'aide pourrait être récupérée sur la donation.

Par kang74

Oui , enfin si on n'a pas d'argent pour entretenir un bien, la valeur aussi peut chuter drastiquement, surtout si on va vers de plus en plus de normes (les gens qui se chauffent au fioul peuvent vous en parler)

Après il y a peut être d'autres choses à envisager car si une partie du terrain devient constructible, peut être qu'une partie du terrain peut se vendre en le divisant .

J'ose espérer que ce n'est pas pour 10 m carré de terrain qu'on s'affole ...

Par JOHNNY69

@Isadore et @rambotte,
oui, c'est exactement ça, vous avez tout compris

mieux vaut des frais d'acte maintenant, car c'était le but précis de cette maison : me mettre un toit décent sur la tête et non seulement sa valeur va exploser, mais nous allons réaliser une rénovation globale, pour diviser par 10 les frais de chauffage , et donc en plus du terrain, la valeur de la maison va également fortement augmenter

un gigantesque merci coolooossale pour votre aide !!! :)

ok, on part sur la donation

on s'affole pour 4000m de terrain sur lequel la commune va vouloir construire de 8 à 10 maisons mytoyennes, donc, oui; ya bien de quoi s'affoler

ma pauvre mere, supporte son fils unique depuis 30 ans, qui gémit, crie, hurle, pleure, tous les jours, du fait des douleurs qu'il endure,
et elle s'est privé de tout, pour cette maison

bien entendu, nous ne ferons pas appel à ces aides "piégées", oh non, jamais ! no way !

une infirmière lavera ma mère, si on en arrive là,
mais quoi qu'il arrive, elle terminera sa vie, paisiblement, dans sa maison

RIEN, absolument rien ne changera cela

meme la pire des maladies : ma mère, mon extraordinaire maman, finira ses jours auprès de moi.

quand on à la chance d'avoir une personne d'une si grande valeur, à ses cotés, on ne l'envoi pas, terminer ses jours dans "un mourroir", JAMAIS !!!

voilà, hihiii, amen.

MERCI encore pour vos éclaircements