



Achat de la maison de ma grand-mère

Par CHECHE

Bonjour,

Je souhaite acheter la maison de ma grand-mère qui est encore en vie. Mon père étant décédé j'hérite d'une part de la maison. Je voudrais savoir si ma part sera déduite du montant de la maison pour l'achat ou si j'aurais ma part après la vente ?

Par Rambotte

Bonjour.

Vous n'achetez pas à votre grand-mère ce dont elle est encore propriétaire. Et donc vous ne lui payez le prix que de ce qu'elle possède. Vous ne lui payez pas le prix de ce que vous possédez déjà par héritages.

Je suppose qu'au décès de votre grand-père, votre père (fils unique ?) a hérité d'une partie de la maison. Ensuite au décès de votre père (marié ou pas ?), vous (enfant unique aussi ?) avez hérité de ce dont il avait hérité (en concurrence avec l'éventuelle épouse et votre éventuelle fratrie).

Votre grand-mère est peut-être usufruitière de la maison. Est-il prévu qu'elle continue à en jouir ? Dans ce cas, vous n'achetez que la nue-propriété de ce dont elle est encore propriétaire.

Si votre père n'était pas fils unique, ou si vous avez une fratrie, est-il prévu que vous rachetiez aussi les parts de vos oncles ou tantes, et celles de votre fratrie ?

Notez aussi que cet achat, ou ces achats, est une opération de partage de l'indivision successorale.

Par CHECHE

Mon père avait une sœur, il n'était pas marié. Mon père n'a pas touché de part pour la maison, à ma connaissance ces parts sont restées à ma grand-mère et nous sommes 4 petits-enfants. Oui je rachète effectivement les parts, la maison sera que à moi, cela n'intéresse pas ma famille.

Donc normalement si par exemple la maison vaut 300 000€ je déduis ma part donc $300\,000 - 18\,750 = 281\,250$ €, je devrais donc faire un crédit immobilier de 281 250€ au lieu de 300 000€ c'est bien ça ?

On peut aussi parler d'abattement et de taux d'imposition, pouvez-vous m'aider sur ces sujets ?

Par Rambotte

Dans une succession, on ne "touche" pas de part (au sens recevoir de l'argent), on hérite de droits dans des biens.

En fait, pour calculer vos droits actuels dans le bien (que vous n'avez pas à racheter), il faut traiter les successions dans l'ordre, pour savoir comment s'est transmise la propriété au fil des décès. Peu importe que cette transmission n'ait pas été constatée par un notaire dans un acte, elle a eu lieu. Si les actes n'ont pas été faits, ce sera un préalable à l'acte de vente valant partage.

Sous les hypothèses :

- bien du couple des grands-parents,
- ordre des décès grand-père puis votre père
- tante vivante
- 4 enfants de votre père
- pas de droits en propriété reçus par votre grand-mère sur la part de son mari
- mais potentiels droits en usufruit (total voire partiel selon la date du décès) reçus par votre grand-mère sur la part de

son mari

=>

- votre père et votre tante ont reçu chacun $\frac{1}{4}$ du bien (avec éventuellement usufruit) (votre grand-mère conservant sa moitié du bien)
- les 4 enfants de votre père ont reçu chacun $\frac{1}{16}$ du bien (avec éventuellement usufruit)

Dans ce cas votre part est effectivement de $\frac{1}{16}$ du prix, duquel il faut déduire la valeur de l'éventuel usufruit que votre grand-mère possède sur votre part.

Donc si vous voulez racheter tous les droits de tous les autres, il faut donc bien payer le complément de la valeur de votre part.

L'acte de rachat valant partage successoral, il serait effectivement soumis aux droits de partage, et il y a des frais d'acte.

Je pense que les abattements, ce sont pour les vendeurs, pour le calcul de l'imposition de la plus-value.