



## Comment faire hériter mon neveu et ma nièce de ma futur maison

-----  
Par GabCha

Bonjour,

Je suis sur le point d'acheter une maison. Je suis célibataire et sans enfant.

Par quel moyen puis je espérer faire hériter mon neveu et ma nièce sans qu'ils aient des frais de succession monumentaux à payer ?

Le montage d'une SCI est il une solution ?

Ils sont mineurs, est ce possible et dans quelle mesure ?

Merci pour vos réponses

-----  
Par Isadore

Bonjour,

S'agissant d'immobilier, pas de solution miracle. Une SCI permet de faire des donations au fil du temps en profitant des abattements qui se "reconstituent" au fil du temps. L'avantage de la SCI est qu'il est moins onéreux et plus simple de donner des parts de SCI que des fractions d'un bien immobilier.

Mais enfin il y a un abattement de 7 967 euros par neveu, avec ensuite des droits de 55 % sur la valeur du bien donné.

Des mineurs peuvent être actionnaires d'une SCI, avec l'accord de leurs parents il va de soi.

Vous pouvez donner la nue-propriété du bien ou de parts de SCI au lieu de faire des dons en pleine propriété.

Vos neveux sont-ils issus de plusieurs frères et sœurs différents ?

-----  
Par ESP

Bienvenue GabCha, bonjour Isadore

C'est en effet la voir à suivre.

Comme je suppose que vous avez moins de 80 ans, vous pourriez préalablement à la création de cette SCI, faire à vous neveux/nièces une donation, (attention, seuls les enfants des frères et sœurs).

Ceci leur permettrait de financer gratuitement leurs premières parts dans la société immobilière)

L'exonération s'applique uniquement aux dons de sommes d'argent effectués par chèque, virement ou en espèces, jusqu'à 31 865 ? sans avoir à payer de droits.

L'exonération est renouvelable tous les 15 ans.

-----  
Par GabCha

Bonjour et merci pour vos réponses.

Isadore :

Mais enfin il y a un abattement de 7 967 euros par neveu, avec ensuite des droits de 55 % sur la valeur du bien donné.

Si le bien reste à la SCI indéfiniment, même après mon décès, ils auront des frais à payer ?

Si nous faisons une SCI à 3 (moi + mon neveu + ma nièce), à qui reviennent les parts lors de mon décès ?

Vos neveux sont-ils issus de plusieurs frères et sœurs différents ?

Je n'ai qu'une sœur, ce sont ses enfants.

ESP :

Comme je suppose que vous avez moins de 80 ans, vous pourriez préalablement à la création de cette SCI, faire à vous neveux/nieces une donation, (attention, seuls les enfants des frères et sœurs).

Ceci leur permettrait de financer gratuitement leurs premières parts dans la société immobilière)

Effectivement j'ai 41 ans et je comptais bien leur donner de quoi financer leurs parts bien entendu. A dire vrai j'aimerais autant qu'ils ne soient pas au courant de tout ça, je verrai ça avec leur mère :-)

L'exonération s'applique uniquement aux dons de sommes d'argent effectués par chèque, virement ou en espèces, jusqu'à 31 865 € sans avoir à payer de droits.

Donc ça veut dire que je peux leur faire un don de 31865 euros/par neveu.niece sans frais tous les 15 ans c'est ça ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les frais de donation ou de succession s'appliquent sur la valeur de ce que vous donnez.

Peu importe si ce sont des parts de SCI, des sommes d'argent, des parts de nu-propriété, des oeuvres d'art, des porte-clés, ou quoi que ce soit.

Pour l'immobilier, il y a en plus des frais de publication.

Pour les sommes d'argent il y a ce fameux abattement de "31 865 € (renouvelable tous les 15 ans)" mais la loi peut changer à tout moment. Rien ne dit ce qui se passera dans 15 ans..

Les parts de SCI sont taxables après abattement lors de leur transmission, que ce soit par donation ou par succession. La création et la dissolution de la SCI entraînent des frais qui ne sont pas forcément indispensables.

A lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14203]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14203  
[url]

Consultez un avocat fiscaliste.

-----  
Par GabCha

Merci pour ces éclaircissements.

Je vois qu'au final je suis coincé. Je pensais que je pourrai céder mes parts de SCI sans contrepartie ni pour eux ni pour moi... mais si c'est taxable comme le reste, aucun intérêt de monter ce plan.

Je ne peux même pas leur faire de don à hauteur de 31865 euros puisqu'ils sont mineurs en plus.

Vraiment difficile de garder son argent dans sa famille en France... pfiouuuu

-----  
Par yapasdequoi

N'achetez pas, dépensez tout...

La loi fiscale privilégie les successions en ligne directe et le conjoint survivant...

Ecrivez à votre député.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Vraiment difficile de garder son argent dans sa famille en France... pfiouuuu

C'est pas faux, mais dura lex, sed lex.

Mon mari et son frère ont hérité en 2004 et 2009 de vieilles tantes célibataires sans enfants et assujetties à l'ISF.

Essentiellement de l'immobilier mais aussi d'assurances-vie suffisamment importantes pour qu'ils puissent s'acquitter des droits de succession sans être obligés de vendre.

L'une d'elles avait souscrit pour mes enfants, ses petits-neveux, un placement dont ils pouvaient récupérer le capital et les intérêts, sans droits de succession, à leur majorité.

J'en ai moi-même souscrit un pour mes petits-enfants et je les ai désignés comme bénéficiaires d'un certain pourcentage de mon assurance-vie.

Écrivez à votre député.

Je doute que cela puisse servir, c'est en ce moment la dernière des préoccupations du pouvoir législatif que de proposer des aménagements des droits de succession qui diminueraient les recettes fiscales de l'État.

Et pourtant dans la campagne des présidentielles de 2022, il y avait une promesse de se pencher sur les droits de succession, notamment sur les abattements et sur le "problème" des familles recomposées. Je n'ai encore rien vu venir.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si vous avez moins de 70 ans, l'assurance-vie est l'idéal, il y a un abattement de 152 500 euros par bénéficiaire, hors succession. C'est déjà une fort jolie somme pour commencer dans la vie.

A une moindre échelle, on peut faire des présents d'usage de faible valeur (on donne souvent la valeur de 2 % du patrimoine ou 2 % du revenu annuel), qui cumulés finissent par donner une somme non négligeable au fil du temps : Noël, anniversaires, étrennes, obtention d'un diplôme, fêtes culturelles ou religieuses...

Evidemment présents d'usage et assurance-vie sont cumulables avec les donations.

L'immobilier n'est pas le type de bien le plus facile à transmettre. En général on achète un bien immobilier "pour soi" (pour habiter ou se générer un revenu), la question de la transmission étant secondaire.

On peut transformer l'immobilier en liquidités, par exemple en vendant en viager. Vous pouvez étudier d'autres solutions, comme acheter un bien en démembrement. Si vous n'achetez qu'un usufruit, la valeur de la nue-propriété que vous économiserez pourra être donnée à votre famille.

Ils sont encore jeunes, mais un moyen de les aider plus tard pourra aussi être le prêt sans intérêts. Pour un jeune qui démarre dans la vie, un prêt ou quelques liquidités peuvent être plus intéressants qu'une part de nue-propriété invendable sauf à la brader, ou la part en pleine propriété de la maison qu'habite tonton.

Ce ne sont pas vos obligés alimentaires, mais vous semblez être proches : un beau cadeau à leur faire, c'est déjà de leur éviter un maximum de tracas financiers pour vos vieux jours. Si vous avez du patrimoine, ils ne se sentiront pas obligés de mettre la main à la poche pour vous choisir un EHPAD ou une résidence senior confortable.

-----  
Par GabCha

Encore merci pour ces échanges.

Je vais faire le pari de ne pas mourir trop vite et que je pourrai revendre la maison d'ici 10 ou 20 ans. D'ici là les textes auront peut être évolué dans le bon sens et il y aura peut être d'autres options. Les petits seront majeurs, ce sera déjà plus simple.

Je peux monter une assurance vie en parallèle effectivement, mais je voulais surtout protéger au maximum la maison que je vais de toutes façons finir par acheter quoi qu'il arrive.