



Frais total pour donation avec usufruit

Par prinyataa

Bonjour à toutes et à tous.

Nous, mon épouse et moi-même, possédons une maison estimée à 460 000?.

J'aurais 81 ans le 20 mai 2023.

Mon épouse a 70 ans.

Nous avons 4 enfants.

Nous souhaitons faire une donation avec usufruit à nos enfants avant mes 81 ans.

Nous aimerions connaître les frais à payer au notaire et à l'État.

Étant nul en calcul je me permets de venir très respectueusement solliciter de votre aide.

Nous vous serions très reconnaissants si vous pouviez nous aider afin que nous puissions réunir la somme nécessaire à déboursier.

Remerciements anticipés et respectueuses salutations.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous lu ce lien :

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/que-puis-je-donner-mes-enfants-petits-enfants-sans-avoir-payer-de-droits]https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/que-puis-je-donner-mes-enfants-petits-enfants-sans-avoir-payer-d e-droits[/url]

Vos enfants sont largement en dessous du seuil de l'abattement de 100 000 euros par parent.

Votre réserve d'usufruit est calculée selon ce barème :

[url=https://www.notaires.fr/fr/donation-succession/donation/lusufruit]https://www.notaires.fr/fr/donation-succession/donation/lusufruit[/url]

soit :

81 ans : 30% de la moitié soit 15% de 460 000 = 69 000

70 ans : 40% de la moitié soit 20% de 460 000 = 92 000

La donation de la nu-propriété vaut : 299 000 chaque enfant recevra donc une valeur de 74 750, donc exonéré de droits de donation.

Sauf erreur ou omission.

Il restera les frais de l'acte, de la publication et les honoraires du notaire.

Demandez un devis à votre notaire.

Par prinyataa

Bonjour yapasdequoi,

Je ne sais pas comment vous remercier d'avoir bien voulu me répondre.

Veuillez, s'il vous plaît, tout d'abord m'excuser pour ma non-maîtrise en français.

Si je vous comprends bien nous devons rien à l'état c'est à dire que la somme à déboursier lors de signature de l'acte correspond à l'émolument du notaire, n'est-ce pas ?

Le notaire que mon épouse avait contacté lui a dit que nous nous devrions déboursier 9 700? pour les frais.

Si cette somme énorme représente l'émolument du notaire je le trouve très élevée.

Je vous serais très reconnaissant si vous pouviez nous éclairer de vos précieuses lumières.

Avec toute ma profonde gratitude anticipée pour votre bienveillante gentillesse.
Respectueusement,
prinyataa

Par Isadore

Bonjour,

A priori il n'y aura aucun droit de succession à payer. En revanche, il y aura des "frais de notaire" incluant notamment les émoluments de celui-ci, mais aussi des taxes liées à la mutation (le changement de propriétaire) : taxe de publicité foncière, prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement, contribution de sécurité immobilière et TVA sur les émoluments du notaire.

Cette page vous donnera plus de détails :

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/donations-par-acte-notarie]https://www.impots.gouv.fr/particulier/donations-par-acte-notarie[url]

A noter que les émoluments du notaire sont réglementés. Vous pouvez lui demander de vous détailler la somme annoncée.

Par yapasdequoi

A savoir : les droits sont à payer par le donataire (= celui qui reçoit).
Mais vous pouvez décider de les prendre en charge.

Par Isadore

Et je précise que cette prise en charge n'est pas considérée comme une donation supplémentaire.

Par prinyataa

Bonjour yapasdequoi et Isadore.

J'espère que vous allez bien tous les deux.

@yapasdequoi,

Tout d'abord, veuillez, s'il vous plaît, me pardonner car j'ai un problème de compréhension

Vous parliez "les droits sont à payer par le donataire (= celui qui reçoit)"

Je comprends le terme donataire : mes 4 enfants sont donataires.

Mais vous parliez "les droits" là je suis perdu. C'est quoi exactement, s'il vous plaît ?

Concernant "les droits", là je suis perdu. C'est quoi exactement ? S'il vous plaît.

Un ami m'a envoyé ce lien parlant de succession.

<https://justinconseil.fr/notaire-immobilier/le-montant-des-frais-de-notaire-pour-une-donation-de-lusufruit.html>

J'ai copié la partie utile :

Les frais de notaire nécessaires pour une donation de l'usufruit

Pour le cas des donations, que ce soit de l'usufruit ou encore de la nue-propriété, les rémunérations du notaire sont toujours les mêmes. Il existe des taux qui s'appliquent suivant la valeur du don, et c'est l'État lui-même qui les fixe pour le notaire.

Ainsi, l'application de ces taux se fait par tranche, dont en voici la répartition :

? 4,931% de la différence pour les biens de 0 à 6500 euros

? 2,034% de la différence pour les biens de 6500 euros à 17 000 euros

? 1,356% de la différence pour les biens de 17 000 euros à 60 000 euros

? 1,017% de la différence pour les biens de plus de 60 000 euros.

Pour calculer les coûts réels, il faut tout d'abord évaluer le bien. Une fois sa valeur déterminée, il est nécessaire de se référer aux tranches précédentes. Ainsi, si un bien vaut, par exemple, 17 000 euros, non seulement le taux de 4,931% s'applique sur la différence 6500 euros ? 0 euro, mais il faut y ajouter le taux de 2,034% sur la différence 17 000 euros ? 6500 euros. Si le calcul est fait, cela donne :

Rémunération du notaire = (6500 euros ? 0 euro) x 4,931% + (17 000 euros ? 6500 euros) x 2,034% faisant un total de 553,6 euros.

Voilà alors ce que le donateur devrait payer au notaire comme rémunération. Mais attention, il existe aussi des taxes et des contributions qui devraient aller dans les caisses de l'État. Évidemment, le notaire aura le devoir d'informer les clients sur tous ces frais.

En plus de mon problème de compréhension s'ajoute celui de nul en calcul.

J'ai donc fait appel pour m'aider au fils du voisin, élève en classe de 3^e.

Voici les étapes de ses calculs pour une donation de 460 000?

$(6500 - 0) \times 4,931 = 320,515$

$(17000 - 6500) = 10500 \times 2,034 = 213,57$

$(60000 - 17000) = 43000 \times 1,356 = 583,08$

$(460000 - 60000) = 400000 \times 1,017 = 4068,00$

Soit un total = 5083,465

Cet élève m'a signalé qu'il y aurait une erreur de calcul sur la page du site : il a trouvé un total de 534,085 euros au lieu de 553,60 euros.

Si son calcul est exact, le notaire encaissera 5083,465 euros.

Comme le notaire m'a demandé 9700,00 euros tous frais compris, l'Etat aura dans ses caisses la somme de 4616,535? (9700,00? - 5038,465?).

Je trouve que c'est une grosse somme.

Comme le notaire m'a demandé de virer 9700,00? 48 heures avant le jour de signature sans m'avoir auparavant envoyé la facture.

C'est la raison pour laquelle je me permets de venir vers vous pour solliciter de vos précieux conseils.

Dans cette attente je vous exprime à vous deux mes profonde remerciements anticipée pour votre bienveillante gentillesse et votre précieux temps.

Très respectueusement,
prinyataa

Par yapasdequoi

Vous pouvez demander au notaire un détail de cette somme.

Par prinyataa

Bonsoir yapasdequoi,

Je vous remercie beaucoup de votre conseil.

Comme mon ancien notaire n'est plus de ce monde pourriez-vous, s'il vous plait, me dire comment savoir si mon épouse et moi-même avons déjà fait la donation entre les époux.

Je vous remercie par avance de votre bienveillante aide.

Respectueusement,
prinyataa

Par yapasdequoi

Votre notaire a certainement un successeur qui aura conservé toutes ses archives.

Appelez son étude pour connaître le nom de son successeur ou encore contactez la Chambre des Notaires.

[url=https://www.notaires.fr/fr/directory]https://www.notaires.fr/fr/directory[/url]

Par prinyataa

Bonjour yapasdequoi,

Je vous remercie beaucoup pour le conseil et le lien.

- Étant donné que la faible valeur de la maison 460 000? pour la donation à mes 4 enfants et
- Vu la somme élevée 9700? pour frais de l'acte,

un voisin m'a suggéré de voir si cela vaut le coup de le faire.

Suivant son raisonnement, après notre disparition :

- Si la maison est vendue à 460 000? chaque enfant perçoit chacun $460\ 000?/4 = 115\ 000?$. - La somme taxable est de 15 000? (115 000-abattement de 100 000).

- Les droits de succession sur 15 000? s'élèvent à un peu plus de 1 000?.

- Le total de droits de succession pour les 4 enfants est d'environ 4 000?.

Cette somme est nettement inférieure à 9 700? demandée par notre notaire pour l'acte de donation.

Je ne sais pas si ce qu'il a dit est plausible.

C'est la raison pour laquelle je me permets de solliciter votre avis.

Juste une question, s'il vous plaît,

Chacun de nos enfants n'aura-t-il pas un abattement de 200 000? car il hérite de nous deux ?

Par avance, je vous remercie de vos précieuses lumières.

Respectueusement,
prinyataa

Par yapasdequoi

Oui ! Je vous ai déjà dit que "Vos enfants sont largement en dessous du seuil de l'abattement de 100 000 euros par parent"

Donc si votre patrimoine est essentiellement là, inutile de faire des donations, ça ne changera rien pour les taxes.

Gardez tout pour sécuriser vos besoins pour vos vieux jours (que l'on vous souhaite paisibles et en bonne santé, mais on ne sait jamais...)

Par JackT

Bonjour,

effectivement si la maison représente l'essentiel de votre patrimoine, la donation anticipée pour une assiette fiscale comprenant uniquement la nue propriété n'a pas vraiment d'intérêt, sachant que le total des abattements représente pour biens de côté 4 enfants 800 000 euros

Par prinyataa

Bonjour yapasdequoi, Isadore et Jack T

J'espère que vous allez bien.

Je ne sais pas comment vous remercier. Si ce n'est du fond du cœur qu'un très grand merci pour vos bienveillantes interventions.

J'ai des obsessions qui ne me quittent pas, je me permets donc de revenir vers vous pour être sûr de vous avoir bien compris et aussi pour solliciter encore de vos précieux conseils.

L'âge de notre maison est de 30 ans. Actuellement sa valeur estimée est de 460 000?.

Supposons que, après la disparition de mon épouse et moi-même, elle soit vendue à 800 000? (c'est du rêve) et que chacun de nos enfants reçoive 200 000? ($800\ 000?/4$).

Si je vous comprends bien nos 4 enfants n'auront pas les droits de succession à payer, (100 000 de mon épouse + 100 000 de moi) n'est-ce pas ?

Supposons que chacun d'eux reçoive en plus une somme de 10 000? issue de notre compte bancaire que passera-t-il au point de vue fiscal ?

Si un de nos enfants souhaite garder la maison et que les 3 autres renoncent à leur part pourriez-vous, s'il vous plaît, leur conseiller ce qu'il faudrait faire ?

Il y a plus de 10 ans de cela, nous avons donné de temps à autre à nos enfants quelques pécunes sous forme de chèques pour les aider.

Les sommes données devront-elles être déclarées et seront-elles prises en compte dans l'héritage total (maison + 10 000?)?

En attendant, je vous exprime à chacun de vous mes plus profonds et reconnaissants remerciements anticipés pour votre bonté et votre précieux temps.

Très respectueusement,
prinyataa

Par yapasdequoi

Bonjour,
On est là pour vous aider selon nos possibilités.

Sachez que les successions seront réglées l'une après l'autre, il est rare (même si ça arrive hélas) que les 2 parents décèdent en même temps, toutefois, même dans ce cas il y aura 2 successions.

Il y aura d'abord un patrimoine à partager entre l'époux survivant et les 4 enfants. L'époux survivant a plusieurs choix.
Lisez cette page :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1270]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1270[ur]

L'époux survivant ne paye pas de droits de successions.
Les enfants payent une taxe d'environ 20% sur leur part qui dépasse 100 000 euros.

Et pourquoi certains enfants renonceraient-ils à leur part d'héritage ? C'est ce qu'ils doivent faire s'il y a trop de dettes, mais dans votre cas ce serait incompréhensible.

Vous voulez envisager que l'un des enfants veuille racheter leur part aux 3 autres pour devenir seul propriétaire de cette maison ? C'est un achat "normal" avec environ 8% de frais de notaire, s'il a les capacités financières pour le faire. Les frais sont un peu plus élevés s'il a recours à un crédit.
Dans ce cas il faut l'accord de ceux qui veulent "vendre leur part" (et non pas "renoncer")

Encore un peu de lecture pour vos enfants :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296[ur]

Par JackT

Dans l'hypothèse où l'immeuble aurait une valeur de 800 000 euros au premier décès
la succession comprendrait la moitié de cet immeuble
actif 800 000/2 = 400 000
mais le conjoint survivant aura sur la succession du prédécédé lui-même des droits qui peuvent varier en fonction des dispositions prises à son profit.
sans disposition testamentaire il aura le choix entre 1/4 pp
ou totalité usufruit
exemple en choisissant l'usufruit la valeur fiscale varie en fonction de l'âge
prenons l'hypothèse d'un conjoint survivant de 80 ans la valeur est de 30% (la tranche change à 81 et passe à 20%)
la succession sera donc fiscalement répartie de la façon suivante:
conjoint
usufruit sur la moitié valant 30% 400000*30% = 120 000
le conjoint est exonéré de droits de succession
reste pour les enfants 280 000 ils ont 400 000 d'abattement
de sorte qu'en plus il y a un actif bancaire le surplus sera reporté sur cet actif
au deuxième décès après l'abattement de 400 000, sur le surplus de l'actif ils régleront les droits selon le barème progressif
Les dons aux enfants peuvent être considérés comme des présents d'usage (à l'occasion d'un anniversaire, d'une fête, d'un diplôme d'un mariage) dans une limite raisonnable
S'un des enfants reprend la maison il devra verser une soulte à ses frères et sœurs, représentant leur part
petite précision:
si l'un des enfants achète nous sommes dans le cadre d'une licitation faisant cesser l'indivision, et le droit de partage serait applicable et non, le droit de vente.