



Succession, l'inventaire d'un logement loué est-il obligatoire ?

Par Soph22730

Bonjour,
Ma Maman est décédé au mois d'avril. Elle détenait des parts dans un studio avec son frère, sa sœur et deux de ses neveux. Le studio est loué par mon oncle (seul !!! Il ne partageait pas les revenus locatifs qu'il recevait) périodiquement et ma mère, qui était en structure depuis plus de 15 ans ne pouvait s'y rendre. Est-il obligatoire de réaliser un inventaire du peu de meubles qui ne lui appartiennent pas ?
Faut-il réaliser un inventaire ? Ou aurons-nous 5% de l'ensemble à payer ?
Merci pour votre aide.
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour et condoléances,
L'inventaire n'est jamais obligatoire, c'est à vous de décider si vous préférez un inventaire ou bien déclarer un forfait de 5% du patrimoine.
Un inventaire n'est pas gratuit, le coût de la prestation (et sa complexité dans le contexte décrit) est à comparer avec la facilité offerte par le forfait.

Personne ne paye ces 5% !

C'est le montant à déclarer de la valeur des meubles.

Les héritiers payeront ensuite (après abattement) les droits de succession sur leur part d'héritage.
Vous (les enfants du défunt) avez droit à un abattement de 100 000 euros. Vous ne payez des taxes que sur la somme qui dépasse ce montant.

Cet oncle qui détourne les loyers à son profit devra se préparer à vous dédommager. Consultez un avocat pour savoir comment procéder.
cf les articles 815-8 à 815-11 du code civil

Par AGeorges

Bonjour Soph,

Je suppose que le studio est venu d'un héritage antérieur et que les deux neveux sont les fils d'un oncle ou d'une tante décédé(e).
Il y a des petites possibilités pour que votre oncle ait récupéré l'usufruit sur ce studio. Dans ce cas, il est normal qu'il encaisse les loyers. Sinon, Yapasdequoi a raison.
Pour être claire, vous devez retrouver la succession qui est à l'origine de cet état de fait.

Pour ce studio, vous devez savoir comment il est loué. Selon qu'il est loué meublé ou vide, cela sera différent. Dans le second cas, valoriser un patrimoine mobilier à 5% pourrait ne pas avoir de sens.

Par Soph22730

Merci pour votre réponse?.
Effectivement le bien est d'une succession antérieure, le studio appartenait à mes grands parents défunts. Mon oncle n'a pas l'usufruit mais s'est retrouvé « chef de famille » !? Mais ceci m'importe peu, ce que j'aimerais savoir, c'est si un inventaire des meubles de ce studio qui n'appartiennent aucunement à ma mère est obligatoire?
En effet, le notaire souhaite faire venir un commissaire priseur, opération qui va coûter entre 1500 et 2000? pour à peine

500? de vieux meubles IXXX?.
Merci, cordialement

Par AGeorges

Bonsoir Soph,

meubles de ce studio qui n'appartiennent aucunement à ma mère

Ben si, si votre maman était en indivision sur ce studio, elle l'était aussi pour les meubles.

Une idée :

Les 5% concernent l'ensemble de la masse successorale. S'il est resté d'autres meubles à votre Maman, vous pouvez faire vous-mêmes un inventaire de tout, avec une toute petite partie pour les meubles lxxx. Le minimum reste de 5% de l'actif successoral. A comparer au coût de l'expert ...

Par Soph22730

Bonsoir, merci à tous pour vos réponses?.

La succession de ma Maman aurait pu être très simple car tout ses biens ont été donnés par anticipation car elle était très malade et placée en structure depuis plus de 15 ans (à 56 ans) Le seul soucis vient de ce studio dont le notaire souhaite faire un inventaire des meubles qui va coûter entre 1500 et 2000? alors que les meubles de mon oncle ne valent pas cette somme?.

Le notaire nous enjoint à réaliser cet inventaire, sans quoi il déclare les 5% sur la succession.

Je ne comprends pas si cet inventaire est obligatoire alors que ce studio n'était ni sa résidence principale, ni une résidence secondaire mais simplement une vieille indivision dont elle n'avait absolument aucun bénéfice?

Merci, cordialement

Par AGeorges

Soph,

Si le studio est évalué à 50000?, 5% font 2.500? donc plus que le coût indiqué par le notaire.

De plus, quelle sera la part de votre mère, car s'agissant d'une indivision, les frais sont normalement partagés entre les indivisaires.

Pour la succession de vos grands parents on est sur une base de 3/4 divisés en 4. Soit 3/16 pour votre maman.

Pour un coût de 1600? (facile à calculer), la part de votre maman sera de 300?. A ajouter à son héritage et à répartir.

A vérifier, et si je ne me trompe pas, laissez faire le notaire.

Par yapasdequoi

Comme déjà dit : l'inventaire n'est pas obligatoire.

Vous avez le choix entre 2 solutions et aucune autre :

A - déclaration forfaitaire de 5% du patrimoine total

B - Faire un inventaire de tous les meubles et déclarer leur valeur réelle.

A calculer : si votre part d'héritage ne dépasse pas 100 000 euros, il est inutile de dépenser 2000 euros pour faire un inventaire, choisissez le forfait.