# FRAIS DE SUCCESSION

---
Par rousta

Bonjour,

comment réduire au mieux les frais de succession dans le cas suivant ?

1 terrain + maison d'une valeur de 650000? avec 1 usufruitier de 82 ans l'occupant handicapé à 80% (qui souhaite une garantie de ne jamais être mis à la porte) et ses 2 fils nu-propriétaires ?

doit-on faire une SCI familiale, une donation avec clause (pour l'occupant qui souhaite une garantie de ne jamais être mis à la porte) ?

merci pour votre conseil avisé.

Cordialement.

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Pouvez vous mieux préciser la question ?
Car dans cette configuration il n'y a déjà aucun droits de succession.
Si l'occupant est simplement usufruitier, il peut y rester jusqu'à son décès.
Cette propriété ne fait pas partie de sa succession.
Au décès, l'usufruit disparait et les nu-ppropriétaires deviennent propriétaires sans droits de succession.
Il peut y avoir des frais de publication, ou une éventuelle taxe sur la plus-value en cas de vente, mais c'est tout.

---
Par Rambotte

Bonjour.

Il est toutefois classique qu'on nous parle d'un usufruitier sans préciser qu'il possède sa propre part de propriété (lorsque le bien était la propriété d'un couple, chose assez courante).

---
Par rousta

Bonjour,
merci pour votre retour. Je précise que l'occupant de la maison est la mère (qui est propriétaire du terrain et de la maison) les 2 enfants  ses fils, son mari est décédé. Les fils majeurs sont devenus nu-propiétaires d'office je pense. il n'y a aucun frais de succession sur le terrain et la maison au décès de la mère dans ce cas de figure ?

Cordialement.

---
Par Rambotte

Si la mère survivante est la seule propriétaire, le décès de son mari ne change rien à sa propriété.
Ses enfants sont devenus rien du tout...
Ils hériteront de la propriété au décès de leur mère

Vous avez inventé un démembrement qui n'existe oas.

---

Par yapasdequoi

La mère n'est donc pas seulement usufruitière !
Elle possède 50% en pleine propriété n'est-ce pas ?

---
Par Rambotte

Pire, cela semble être un propre de la mère.

Mais bon, comme rousta est dans le flou le plus total...

---
Par yapasdequoi

Brouillard total.

---
Par Rambotte

Pour rousta, il faut que vous soyez capable de répondre sur qui était propriétaire de quoi du vivant du couple (au moins à propos du terrain construit).

Le régime matrimonial peut avoir une importance aussi, et on a aussi l'impression que les deux enfants de la mère ne sont pas communs avec son mari.

---
Par rousta

désolé, si mes propos sont flous...je ne suis pas juriste, ma question était de savoir comment diminuer les frais de sucession pour les 2 fils pour une maison + terrain évalués à 650000? et appartenant à la mère, son mari étant décédé.

Cordialement.

---
Par Rambotte

Il ne s'agit pas d'être juriste, mais de savoir qui est propriétaire.
Vous semblez confirmer que du vivant du couple, la mère était seule propriétaire du terrain construit.

Il ne s'est donc rien passé concernant cette propriété au décès du mari.
Chaque enfant va hériter d'une valeur de 325000? plus les autres biens de la mère, qu'il faut évaluer. Admettons que les autres biens fassent 25000? par enfant, soit 350000? par enfant.
Après abattement de 100000?, on a une part taxable de 250000?, soit environ 50000? de droits de succession par enfant.
Il y aura aussi les frais d'acte pour la mutation de propriété, que je ne sais pas évaluer.

---
Par rousta

Entendu merci. les enfants sont bien ceux du couple qui ont construit la maison sur le terrain (la mère + le père décédé). Le régime matrimonial était celui de la communauté des biens. La question est de déterminer si il existe une façon de réduire les frais de succession pour les 2 fils. Je pensais à une donation.

merci pour votre temps consacré.

Cordialement.

---
Par ToulSS

Bonsoir,

Il se peut que, si vos parents ont acheté le terrain et construit la maison ( un doute sur si ce sont les fils qui ont fait construire la maison ?) pendant le mariage régime communauté légale, le bien appartenait aux deux ( 50/50) au décès de votre père.

dans ce cas de figure, dans la succession de votre père, il n'y a que 50% du bien, votre mère étant plein propriétaire de l'autre moitié.
Si votre mère a opté pour l'usufruit, les 2 enfants ont hérité d'un quart du bien chacun en nu propriété.

Votre mère peut faire une donation-partage avec réserve d'usufruit (10% = 35 200e) de sa part de pleine propriété,
soit vous donner à chacun la moitié de la nu propriété (292 500e ) donc 146 250 euros. L'abattement enfant est de 100ke donc vous auriez des droit de mutation à payer sur 46 250e ( si l'abattement n'a pas déjà été utilisé par ailleurs depuis moins de 15 ans) + bien sur les émoluments du notaire et autres frais pour établir l'acte notarié de donation-partage ( demander devis à un notaire).
Vous seriez, vous les 2 enfants, en indivision de nu propriété (50/50) et votre mère usufruitière ( le bien ne peut être vendu sans son accord, on ne peut pas la déloger puisque elle seule à l'usage du bien ( et le fruit, si elle le loue , elle perçoit les loyers).
A sa succession, l'usufruit s'éteint ( pas de réévaluation de la donation car donation-PARTage) et les deux enfants deviennent pleins propriétaires en indivision (50/50)sans droit de mutation.

l'avantage est que les droits de donation sont calculés sur la valeur vénale moins 10% ( petit avantage étant donné l'âge de l'usufruitier)
mais également si le bien est amené à prendre de la valeur d'ici la succession ...

---
Par rousta

bonsoir,

merci pour votre réponse.

Cordialement

---
Par Rambotte

Pour le terrain, était-ce bien un terrain acquis par le couple pendant le mariage ? (votre dernier message le laisse finalement entendre)
Un terrain est parfois l'héritage d'un parent.

Et votre formulation laisse entendre que la construction est le fait des enfants : "qui ont construit" semble se référer aux enfants, car pour se référer au couple, cela aurait dû être "qui a construit".

Si la maison et son terrain sont communs, seule une moitié dépendra de la succession (ou un peu plus si la mère a reçu des droits en propriété dans la succession du père).

Ce qui va considérablement diminuer les droits de succession par rapport au bien supposé être propre à la mère.

Dans la réponse précédente, il s'agirait de donations simples, et pas d'une donation-partage, puisqu'aucun partage n'est réalisé dans ce qui est proposé (donation en indivision). Au demeurant, la réévaluation est la même pour les deux enfants.

---
Par rousta

oui, le terrain a été acquis par le couple pendant le mariage. Donc la donation partage a tout son sens dans ce cas. Cordialement.

---
Par LaChaumerande

Bonjour

Donc la donation partage a tout son sens dans ce cas.
Non. Une donation partage s'effectue sur plusieurs biens distincts. Il s'agit bien d'une donation simple comme l'a écrit Rambotte.
Ce fut rappelé par la cour de Cour de cassation du 20 novembre 2013
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028229624/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028229624/[/url]

---

Par Rambotte

Après, les notaires peuvent dénommer un tel acte comme étant une donation-partage. Si les parties sont d'accord pour figer la valeur des donations sous cette dénomination contestable, pour calculer la quotité disponible, ou pour calculer une masse de partage, elles ont le droit (donc en cas d'autre donations, ou en cas de testament).

---
Par ToulSS

En effet pas donation-partage ( puisque créerait une indivision) mais certains notaires font comprendre à demi mot que c'est tout comme,  si personne n'a de raison de se plaindre par la suite.

(J'en ai une sous les yeux:  une "donation-partage" qui n'en est pas vraiment une mais qui a joué ce rôle..)