



Vente de maison suite à une succession

Par Moidu60

Bonjour, j'aurai voulu savoir le régime fiscal applicable, sachant que nous venons de recevoir la maison en héritage (4 enfants à parts égales), nous avons prévu de la vendre mais je suis actuellement domicilié dans cette maison, contrairement aux autres (c'était le cas avant également la date de décès).
Est ce que je vais bénéficier de la même taxation que les autres lors de la vente ou je serai exonérer en partie ? Merci d'avance.

Par isernon

bonjour,
étiez-vous locataire ou occupant à titre gratuit ?
salutations

Par Moidu60

occupant à titre gratuit (je payais des factures notamment la téléphonie) mais pas de loyer, la maison était déjà en indivision.

Par CLipper

Bonsoir moidu60,

Vous étiez déjà en indivision de nue propriété avec les 3 autres NP et l'usufruitière vous logeait à titre gratuit, c'est cela ?

Si c'est le cas, de quand date la donation avec réserve d'usufruit de ce bien ?

Je pense qu'en tant que résidence principale, lors de la vente de votre quote-part, vous ne serez pas taxé sur les plus-values.
Mais les autres indivisaires peuvent être ...

Bonne soirée

PS: théoriquement depuis que vous êtes en indivision de pleine propriété, occupant exclusif d'un bien en indivision, vous devez à l'indivision une indemnité d'occupation à l'indivision (c'est une sorte de "loyer" du à l'indivision de l'ordre de 80% du loyer et qui pendant l'indivision ou au moment de la liquidation de l'indivision vient à l'actif ...)

Bonne soirée

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pouvez-vous préciser pour quelle taxation vous posez la question ?
Lors d'une vente, c'est l'acquéreur qui paye les frais de notaire.
Les vendeurs peuvent être taxés sur la plus-value immobilière ou encore subir un redressement fiscal si la déclaration a sous-évalué le bien.
D'autre part, en tant qu'occupant le bien vous devez une indemnité d'occupation à l'indivision.

Par Moidu60

je parle de la taxation sur la plus-value et autres contributions sociales.

Y a pas de problème entre indivisaires, ils ont jamais eu l'intention de me réclamer une indemnité d'occupation, ma demande portait juste sur le régime fiscal qui serait appliqué sur ma part lors de la vente de la maison.

Par yapasdequoi

La résidence principale est exonérée de taxe sur la plus-value.

Par Moidu60

donc moi je serai exonéré et les autres paieront taxes sur la plus-value, c'est bien ça?

Par yapasdequoi

Chacun sera taxé sur sa part.

Par Marck_ESP

Bienvenue et bonsoir

A titre liminaire, si la vente suit de près le règlement de la succession, il y a généralement peu de plus value, sachant que le bien a été évalué récemment.

Question importante.

Ce bien était -il la résidence principale du défunt ?

Car il y a exonération qui s'applique à la plus-value réalisée lors de la vente d'un immeuble qui a constitué la résidence principale du défunt au jour de son décès.

La condition est que la vente soit réalisée au plus tard dans les deux ans suivant le décès.

De plus, le bien doit être resté inoccupé depuis le décès, ou occupé gratuitement par l'un des héritiers (ce qui correspond à votre situation actuelle).

Si vous remplissez ces conditions, la plus-value de la vente pourrait être totalement exonérée pour tous les co-indivisaires (vos trois frères et s?urs et vous-même), car elle est liée à la qualité du bien au moment du décès et à l'absence de perception de loyers après le décès.

Par Moidu60

Bonjour,

oui la maison était la résidence principale du défunt.

Le notaire pour évaluer la plus-value parlait que serait examiné les successions "successives", c'était donc la 3ème et dernière fois qu'il y a eu partage des parts.

merci de vos réponses.

Par CLipper

Bonjour Moidu60,

Citation Moidu60: ""oui la maison était la résidence principale du défunt.

Le notaire pour évaluer la plus-value parlait que serait examiné les successions "successives", c'était donc la 3ème et

dernière fois qu'il y a eu partage des parts.""

si le notaire se base sur ce que dit ESP dans son message ci dessus, il n'a pas à "examiner les successions successives", normalement ..

""la 3ème et dernière fois qu'il y a eu partage* des parts.""

*Je dirai "modification" des quotes parts de l'indivision

Peut être nous indiquer le cheminement de ce bien depuis avant le premier décès.

A qui appartenait il avant 1ère succ

puis suite à 1ère

puis suite à 2ème

pour se retrouver suite à 3ème, en indivision de pleine propriété sur fratrie de 4 personnes.

Nonne journée

Par Moidu60

la maison appartenait aux parents, mariés au régime universel, 1ère succession au décès de l'époux, 2ème au décès d'un des membres de la fratrie (sans descendance), la dernière décès de l'épouse.

Par LaChaumerande

Bonjour

la maison appartenait aux parents, mariés au régime universel, 1ère succession au décès de l'époux,

Je parle sous le contrôle de Marck_ESP et d'au moins un autre membre du forum qui n'est pas encore intervenu, mais il me semble que si les parents étaient mariés sous le régime de la communauté universelle avec attribution intégrale, il n'y a pas, fiscalement de succession.

Pour le reste, je passe la main.

Avez-vous interrogé votre notaire ?

Par yapasdequoi

Si communauté universelle avec attribution intégrale, la maison n'a pas changé de main jusqu'au dernier décès. Ce n'est qu'à cette dernière succession que la mutation vers les héritiers peut être actée.

Par CLipper

Bonjour Moidu60,

Mon avis:

- si vous êtes aujourd'hui 4 enfants propriétaires d'1/4 chacun ==> le couple propriétaire de la maison avait 5 enfants.

- si le décès de l'enfant du couple sans héritier intervenu après celui du mari a modifié la propriété du bien ==> la communauté universelle était peut-être sans clause d'attribution intégrale au survivant (tout ceci reste bien sûr à vérifier!)

Mon hypothèse:

1er décès le mari

Propriété maison:

50% pp demeure à sa femme

Elle opte pour l'usufruit (le choix effectué le + souvent par le conjoint survivant)

50% Nue Propriété passe aux 5 enfants quote part 1/10.

Second décès: un des 5 enfants sans héritier.

Son 1/10 NP passe à ses 4 frères et sœurs (la mère a déjà l'usufruit)

Propriété répartie:

Mère toujours 50% PP

Enfants : 1/8 NP.

3eme deces: la mere proprietaire 50% PP et usufruitiere.
Usufruit eteint, la NP des enfants --> PP donc chacun 1/8 PP
+ les 50% PP de la mere repartis entre les 4 enfants soit 1/8 PP chacun

Au final les 4 coindivisaires sont plein proprietaire pour 1/4 chacun.

(Chronologie propriete pour la duree de detention du bien jusqu'a la date de vente)

Par yapasdequoi

mariés au régime universel
Précisez ! Parce que selon les cas ça change tout.

Par Moidu60

Clipper a bien résumé,
je vais regarder pour le régime matrimonial et je vous tient aux courant, merci.

Par Moidu60

"cet immeuble dépendait de
la communauté de biens ayant existé entre les époux"

Cette attribution a eu lieu en représentation de SIX CENT DOUZE (612) parts
d'intérêts numérotées (lors de l'achat de la maison)

Commune en biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage
préalable à son union.

1ère succession:
Madame a opté pour
l'exécution de la donation sus-relatée en ce qu'elle portait sur un quart en toute
propriété et trois quarts en usufruit.
2ent- Et pour seuls héritiers, ensemble pour le tout ou divisément chacun pour
un cinquième (1/5), sauf les droits de l'épouse survivante :

2ème succession: Laissant pour recueillir sa succession :
- D'une part, Madame, susnommée,
Sa mère héritière pour le quart (1/4) ou quatre/seizièmes (4/16) en pleine
propriété.

- d'autre part, Ses frères et s?urs germains, héritiers ensemble pour les trois/quarts (3/4) ou
divisément chacun pour trois/seizièmes (3/16èmes).

3ème succession:
Les quatre cent douze / six cent quarantièmes (412/640èmes) en pleine
propriété de l'immeuble ci-après désigné :

les 4 héritiers recueille 1/4 en pleine propriété

je pense que j'ai rien oublié.

Par CLipper

Bonjour moidu60,

En fait, votre mere n'a pas opte pour l'usufruit au deces de votre pere ni renoncant à la 2eme succession mais par le
biais du précédé d'un de ses enfants,
Le resultat pour les 4 indivisaires revient a la meme quote part= 1/4 PP suite aux 3 transmissions du bien.

Mais du coup ça fait moins d'années de détention puisque le plus gros hérité de votre mère mais si vous vendez au prix de la valeur dans la succession, pas de plus values et puis il y a la résidence de la défunte, ESP dit aucune plus value pour personne..

Bonne soirée

Par Moidu60

Ok merci de vos réponses.

Dossier qui peut être refermé donc.

Par Rambotte

Bonjour.

Second décès: un des 5 enfants sans héritier.
Son 1/10 NP passe à ses 4 frères et sœurs (la mère a déjà l'usufruit)
Propriété répartie:
Mère toujours 50% PP
Enfants : 1/8 NP.
Cela n'aurait pas été ainsi. La mère aurait aussi hérité d'un quart.
Ce qui s'est passé, comme ce qui est dit par Moidu60.

Par Rambotte

Chacun des 4 possède depuis le décès du père 48/640 du bien.
Chacun des 4 possède en plus depuis le décès du frère 9/640 du bien.
Chacun des 4 possède en plus depuis le décès de la mère 103/640 du bien.

Chacune de ces fractions aura sa propre durée de détention.

Par CLipper

Et oui personne n'est parfait!

J'avais misé sur l'option usufruit pour la conjointe survivante en partant d'une communauté universelle sans attribution intégrale.

J'ai perdu!

Bonne soirée

Par Rambotte

Ce n'est pas lié à votre hypothèse.
Sous votre hypothèse, votre seconde succession est fautive.

En fait, votre mère n'a pas opté pour l'usufruit au décès de votre père, ni 2ème succession, mais par le biais du prédécès d'un de ses enfants
Cela ne veut rien dire "opter pour l'usufruit par le biais du prédécès d'un enfant".
C'est bien lors de la première succession que la mère est devenue unique usufruitière du bien (et bien sûr avec ses propres droits de propriété et aussi de la propriété héritée du père).

Par CLipper

Bonjour Rambotte,
Message édité le 6/12

La mère a le droit de recevoir la PP d'une NP grevée de son usufruit

LA plupart du temps, le notaire lui conseille de renoncer (je n'avais juger bon d'alourdir mon hypothèse de calcul de transmission sur 3 successions de davantage de justification que (la mere a déjà l'usufruit) mais c'est vrai que j'aurais plutôt du mettre mere renonçant a sa part de l'heritage de son enfant*

D'autant que les elements fournis a la base etaient en partie erronés (pas de communauté universelle pour le couple propriétaire du bien)

Les 1/4 PP des 4 indivisaires survivants pouvant leur venir de diverses façons, au final.

Si j'avais su que le notaire avait déjà fourni l'historique, je ne me serais pas amusé a faire un calcul sur une hypothese hypothétique (en premiere intention !!)

surtout si c'est pour se ramasser des remarques pas forcément exactes .

(mais vous inquietez pas je me nourris de vos remarques - quand elles sont justes, bien entendu :-) -

* la prochaine fois, sur un fil comme celui ci, je m'abstiendrai.

[[je croyais que moidu 60 avait précisé que le fil etait clos, ayant eu réponse a sa question de depart ?!]]

Bon week end

Par Rambotte

La mère n'a pas le droit de recevoir la PP d'une NP

Arrêtez de dire n'importe quoi.

La mère reçoit un quart en propriété du bien (cette propriété étant grevée par son propre usufruit).

La nue-propriété est la propriété, mais elle est grevée d'usufruit.

Pour éviter les erreurs de raisonnement, il faut éviter "nue-propriété" et "pleine propriété", mais utiliser "propriété grevée (ou non) d'un usufruit" (ce qui fait que le propriétaire grevé d'usufruit sur la tête de X peut léguer l'usufruit à Y, usufruit qui sera successif, ou que la veuve d'un propriétaire grevé d'usufruit peut opter pour l'usufruit légal).

La mère reçoit un quart en propriété de la part de son fils, et cette propriété était déjà grevée d'usufruit à son propre profit, ce qui lui confère un droit de "pleine" propriété sur cette part transmise.

Le 738 parle d'un quart de la succession, donc d'un quart [de la propriété] des biens de la succession. Le fait qu'un bien soit grevé d'usufruit ne l'enlève pas des biens de la succession dont la propriété est à transmettre.

Par CLipper

La mère peut de par la loi donc vous avez raison de dire qu'elle a le droit* !

mais ce n'est pas conseillé de recevoir la nue-propriété d'un bien sur lequel on a déjà l'usufruit,

La nue propriété de l'enfant étant grevée de l'usufruit justement de la mere, la mere reunirait alors sur sa tete a elle, la NP et son usufruit pour en etre PP et ça, les notaires deconseillent de le faire !

Mais certains notaires conseillent n'importe quoi !

Pour vous donc c'est un mauvais conseil ?

* mais elle a aussi le droit de renoncer et en plus ça simplifie les calculs (c'est peut etre d'ailleurs là dessus que les notaires basent aussi leurs conseils !).

Par CLipper

J'édite mes messages pour rectifier.

Vous me direz si cela vous convient ?

Par Rambotte

Mais ce n'est pas conseillé de recevoir la nue-propriété d'un bien sur lequel on a déjà l'usufruit.

La nue-propriété de l'enfant étant grevée de l'usufruit justement de la mère, la mère réunirait alors sur sa tête à elle, la NP et son usufruit pour en être PP et ça, les notaires déconseillent de le faire !

D'où tenez vous ça ? C'est quoi le problème ?

En plus ici, la mère est déjà propriétaire de 5/8 du bien, donc en indivision avec ses enfants sur la nue-propriété. C'est

quoi le dommage a recevoir une part supplémentaire ?

Par CLipper

et ça, les notaires déconseillent de le faire !

D'où tenez vous ça ? C'est quoi le problème ?

En plus ici, la mère est déjà propriétaire de 5/8 du bien, donc en indivision avec ses enfants sur la nue-propriété. C'est quoi le dommage a recevoir une part supplémentaire ?

[ya pas de problème, ya que des solutions]

2 cas de conseils de la sorte vus (vu aussi droit de retour non conseillé..)

Bon ou mauvais conseil ?

On peut pas savoir dans l'absolu..

Pour la mere, aucun "dommage" comme vous dites

Mais au final, personne n'étant immortel, 4 de ses enfants lui succèdent et se demandent combien ils vont payer de taxes sur les plus values quand ils vendront leur bien...

(pourquoi les notaires conseillent parfois au conjoint survivant d'opter pour l'usufruit dans la succession de leur conjoint ?)

Ajout:

"En plus ici, la mère est déjà propriétaire de 5/8 du bien, donc en indivision avec ses enfants sur la nue-propriété."

Si elle a opté pour usufruit, elle est propriétaire de 5/8 du bien ?

Par Rambotte

Si vous lisiez attentivement les réponses de l'auteur du sujet (celle où il détaille les 3 successions), vous auriez remarqué que la veuve a choisi 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit (donc une libéralité telle une donation entre époux).

pourquoi les notaires conseillent parfois au conjoint survivant d'opter pour l'usufruit dans la succession de leur conjoint ?
C'est évident, pour avoir la jouissance du bien.

Dans ce cas présent, elle est bien obtenue au décès du père.

En fait, le seul cas où on pourrait se poser la question est celui où la mère serait uniquement usufruitière, sans droit de propriété (bien propre du père, choix usufruit seulement).

Dans ce cas, recevoir ensuite de la propriété au décès d'un enfant fait rentrer la mère dans une indivision sur la nue-propriété avec les autres enfants, avec le risque de l'assignation en partage (qui serait sans effet sur l'usufruit). Le conseil de renoncer serait spécifique à cette situation, mais pas général.

Par CLipper

Si vous lisiez attentivement les réponses de l'auteur du sujet (celle où il détaille les 3 successions), vous auriez remarqué que la veuve a choisi 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit (donc une libéralité telle une donation entre époux).

Écoutez Rambotte, vous n'allez pas tout de même vous facher pour ça mais si vous lisiez dans l'ordre les interventions et l'entiereté de leur texte (je sais bien que les miennes vous paraissent très structurées),
Vous constateriez que mon message avec hypothèse mère optant pour usufruit dans la succession de son mari est Antérieur à celui de Moidu60 qui indique l'option choisie par la mère.

Dans le cas du bien en indivision, dès le décès du père la mère en avait déjà la jouissance avant 2ème décès.

Quel intérêt et pour qui qu'elle augmente sa part de PP avec la 2ème aujourd'hui dans la 3ème succession et après 3ème décès ?

Par LaChaumerande

Je vais jeter un pavé dans la mare, même si le cas est passionnant et que, je le répète, j'ai toute confiance en Rambotte qui par le passé m'a fait un calcul juste, pour la vente d'un bien démembré et indivision avec usufruit successif. La

notaire ne daignait pas me répondre, tardait à m'accorder un rdv et c'était pourquoi j'avais posé la question sur le forum.

Moidu60, avez-vous posé la question au notaire avant que de poster ?

Par Rambotte

Vous posez la question "pourquoi aurait elle 5/8 si elle opte pour l'usufruit". Je réponds qu'on sait qu'elle a opté pour plus que l'usufruit. J'ai indiqué 5/8 parce qu'on sait qu'elle a 5/8 suite à la 1ère succession. C'est tout.

Je n'allais pas écrire "En plus ici, la mère est déjà propriétaire de la moitié du bien, donc en indivision avec ses enfants sur la nue-propriété", puisqu'on sait que c'est plus que la moitié qu'elle a.

Je fais mes messages pour qu'ils se rapportent à la réalité telle qu'on la connaît au moment du message, pas pour coller à une hypothèse d'origine (que je n'avais pas critiquée) sur l'usufruit seulement.

Dans la 2nd succession, elle recueille un quart de la part du fils défunt. Il n'y a pas de raison particulière et forte de lui déconseiller de recevoir ce surplus (au demeurant minime), et de faire autrement que ce que la loi a prévu. De fait, on lit bien dans la seconde dévolution précisée par l'auteur du sujet qu'elle a bien reçu ce quart, preuve qu'il n'est pas venu à l'idée du notaire de déconseiller.

Par CLipper

Bonjour Lachaumerande,

Moidu60 a eu le déroulé des 3 successions du notaire. Moidu60 l'a posté sur le fil.

Et il a eu réponse à sa question posée sur le forum, il a dit que le fil peut être clos.

Si le fil continue, c'est parce que Rambotte " conteste" mon calcul de transmission du bien avec option usufruit conjoint survivant.

Nous 2 ne faisons que parler d'options successorales (les choix laissés aux héritiers) et de leurs conséquences dans un futur plus ou moins proche mais qui peut arriver tout de même (et que l'on peut peut-être intégrer dans le choix qu'on choisit au départ de l'histoire.

Ce n'est qu'un dialogue sur ce sujet, enfin j'espère...

Par CLipper

Rambotte, j'arrête avec donc ce dernier message car ça va à l'incompréhension la plus totale..

Vous contestez mon calcul 3 successions successives avec option usufruit conjoint survivant (et ne connaissant que le résultat final 1/4 pp par indivisaire) en disant qu'elle avait opté pour 1/4 pp et 3/4 np!
C'est vraiment n'importe quoi..

Au plaisir de vous croiser sur un autre sujet peut être