



## Recalcul droits succession en cas de vente d'un bien immobilier

-----  
Par cubiboy91

Bonjour,

Désolé pour la longueur du message mais je pense qu'il est préférable de donner les détails pour la compréhension.

Mon notaire n'étant pas très précis et plutôt vague sur le cout des droits de succession en cas de vente du bien immobilier, j'aimerais avoir un avis un peu plus précis.

J'explique mon cas, je reprends textuellement la déclaration de succession.

Ma mère est décédée en 2009 et mon père est décédé cette année, les héritières sont les deux sœurs

Actif de succession

- A la banque, un livret A avec 5200?

- Un compte courant avec 2000?

- Une maison estimée par l'office notariale à 130000 ? dont la moitié revient à la succession, soit 65000?

- Forfait mobilier de 5% soit 3600?

Donc Total actif de 75882?

Passif de succession = Frais funéraire 1500?

Assurance-Vie avec bénéficiaire :

-Total taxable = 119000?

Balance

-masse taxable = 193000?

Total des droits à payer, pour chaque héritier = Néant

Seulement voilà, la maison est mise en vente et la valeur de la transaction va être supérieure à l'estimation (faite par le notaire) : 165000?, soit une différence de 35000? par rapport à l'estimation.

Est-ce que les droits de successions sont recalculés dans ce cas-là, quel en sera le cout approximatif ?

Merci d'avance.

-----  
Par ESP

Bonjour

Si la succession de votre père n'est pas totalement close, peut-être est-il plus intéressant de rectifier la déclaration, quitte à payer quelques droits, plutôt que de subir la taxation des plus values.

-----  
Par cubiboy91

Merci pour la réponse, c'est en effet un calcul à faire, la succession n'est pas close, je vais en parler au notaire.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Cubiboy,

Pourquoi mettez-vous l'assurance-vie dans la succession ?

Dans le principe, c'est indépendant.

Il y a un ou plusieurs bénéficiaires, ce sont eux à qui le capital est versé, et c'est hors succession.

-----  
Par AGeorges

Re,

En plus, je ne comprends pas bien votre exposé.

De quelle succession parlez-vous ?

Si vous parlez de la succession de la mère, il faudrait savoir comment la succession du père a été réglée.

S'il y a une partie en usufruit, les deux héritières sont déjà nues-proprétaires d'une partie de ce que vous listez, et donc, la succession de la mère ne peut pas être valorisée à l'intégralité des biens qui, de fait, ne lui appartiendraient qu'en partie voire pas du tout (par extinction d'usufruit).

-----  
Par cubiboy91

Bonjour ,

Merci AGeorges,

je précise que c'est bien la succession de mon beau père décédé après ma belle mère. Il y a eu une partie en usufruit et la nue propriétés pour les 2 s?urs.

C'est le notaire qui a mis l'assurance vie dans la succession, et on voit bien que c'est pris en compte dans la total taxable.

Je suis surpris de votre remarque quand vous dites que c'est hors succession. Un notaire en ferait quand même pas une telle erreur.

-----  
Par chaber

bonjour

C'est le notaire qui a mis l'assurance vie dans la succession, et on voit bien que c'est pris en compte dans la total taxable.

Je suis surpris de votre remarque quand vous dites que c'est hors succession. Un notaire en ferait quand même pas une telle erreur.

Tout dépend de l'âge à la souscription

Avant 70 ans taxation au delà de 152000 par contrat

Après 70 ans taxation au delà de 30500 tous contrats confondus

-----  
Par AGeorges

Bonjour Cubiboy,

Je comprends que vous êtes le mari d'une des deux soeurs.

Au décès de votre belle-mère (en 200x), ses biens, donc la moitié de la communauté, ont été répartis en

- 100% d'usufruit pour le beau-père

- 50% de nue-propiété pour chacune des deux soeurs (dont votre épouse).

Le reste est, bien sûr, la pleine propriété de votre beau-père dès le décès de son épouse.

Ceci, sauf information contraire, sur la totalité de la succession.

Donc, au décès de votre beau-père, son usufruit disparaît, les deux soeurs deviennent pleines propriétaires en indivision de la moitié des biens et il n'y a pas de droits de succession sur cette moitié des 'biens' que vous décrivez.

L'autre moitié, en tant que biens personnels de votre beau-père, entre dans sa succession.

Le sujet de l'assurance-vie est un peu particulier, et vous donnez peu de détails. Qui a souscrit cette assurance-vie, qui en est le bénéficiaire, quel était l'âge du souscripteur à la signature de l'acte ...

Tous ces éléments vont intervenir.

Bien évidemment, si votre beau-père était le bénéficiaire de l'assurance-vie, à la liquidation de l'assurance, le capital entre dans ses biens, et se retrouve de ce fait faire partie de sa succession, en tant que liquidités. Mais si vous ne

précisez pas cela, il est plus difficile de vous donner un avis éclairé.

Sauf erreur ou omission.

-----  
Par cubiboy91

OK, je comprends le principe de la succession sur le bien.

Pour l'assurance vie, mon beau père l'avait souscrit avant ses 70 ans et les bénéficiaires étaient les 2 soeurs.

-----  
Par AGeorges

Donc, cette assurance-vie n'entre pas dans la succession.

Les soeurs doivent se présenter à la banque avec le certificat de décès et leurs papiers d'identité.

Et la banque devrait débloquer les fonds.

Il est éventuellement conseillé d'obtenir le certificat de notoriété établi par le notaire, car les deux bénéficiaires étant également les héritières, il est clair que l'AV ne sera pas contestée.

Et en tous cas, il n'y a AUCUN DROIT à payer en liaison avec la succession. Le défunt n'est pas le bénéficiaire, c'est sans rapport.

Les qualifications de votre notaire semblent douteuses !

C'est un AVIS !

-----  
Par chaber

bonjour

Après avoir contacté l'assureur, ce dernier dispose de 15 jours pour vous demander les documents pour constituer votre dossier. Pour percevoir le capital, vous devez donc fournir diverses pièces justificatives (variables selon les assureurs) telles que :

-l'original du contrat ;

-un relevé d'identité bancaire ;

-une copie recto verso de sa carte d'identité ou de son passeport ;

-une attestation de dévolution successorale ou un acte de notoriété si le bénéficiaire est désigné dans la clause du contrat en tant que conjoint, enfant, petit-enfant, ou héritier (ces actes, délivrés par un notaire, précise le lien familial avec le défunt, de quoi permettre à l'assureur de déterminer avec exactitude l'identité des bénéficiaires)

-le cas échéant, une copie du Pacs, le certificat de vie commune ou de concubinage (ou une déclaration sur l'honneur)

-une copie du livret de famille (fourni par son représentant légal si le bénéficiaire est mineur) ;

-une copie du jugement, délivré par son tuteur, si le bénéficiaire est un majeur protégé.

Un conseil

-envoyer les documents à l'assureur par LRAR

-s'il s'agit d'une banque/assurance demander une lettre de remise des pièces

Les capitaux doivent être versés dès remise des documents dans le mois, sous peine d'intérêts

-----  
Par AGeorges

Bonjour CubiBoy,

Une fois cette assurance-vie éliminée de la succession, ce qui reste n'est pas assez pour être taxable.

Donc, pas de droits à payer.

Si le bien immobilier est vendu, par contre, il y a des frais d'acte. Dans le cadre d'une succession, le notaire ne touche pas d'honoraires, mais il a des émoluments pour chaque acte, valeur fixée par l'état, et aussi un pourcentage de la vente selon le montant en cause.

Cela pourra vous être précisé si nécessaire.

-----

Par ESP

Cher Chaber,

Tout dépend de l'âge à la souscription  
Avant 70 ans taxation au delà de 152000 par contrat  
Après 70 ans taxation au delà de 30500 tous contrats confondus

- 70 ans, capital versé et plus values taxées au-delà des 152,5k? PAR BENEFICIAIRE quel qu'en soit le nombre... Et le nombre de contrats.  
+ 70 ans, capital versé imposable après 30,5k? tous contrats confondus, abattement à partager entre les bénéficiaires, mais les plus values restent exonérées.

-----  
Par cubiboy91

Bonjour,  
Esp, AGeorges,  
l'AV est bien entrée dans la masse taxable parceque ouvert apres 70 ans. L'AV vie a été perçue il y a 2 semaines.  
vVici ce qui est écrit dans la déclaration de succession,

#### ASSURANCE-VIE AVEC BENEFICIAIRE

Un contrat d'assurance-vie avec bénéficiaire a été souscrit par la personne décédée auprès de la compagnie XX le 10/02/2015 au profit de ses enfants. Les primes versées par le souscripteur à compter de son 70ème anniversaire ont été de 150 000,00 ?.

Cette assurance ... est purement et simplement réintégrée à la déclaration de succession.

Synthèse de la valeur taxable des contrats d'assurance-vie :

Conformément.. seront soumis aux droits de mutation les contrats souscrits après le 19 novembre 1991 pour les primes versées après le 70ème anniversaire de la personne décédée soit 150 000,00 ?. Après application de l'abattement spécial de 30 500 ?, à répartir entre les bénéficiaires de tous les contrats, ces contrats seront taxés pour la somme de 119 500,00 G de la façon

suivante :

Madame xx, bénéficiaire de 75 000,00 ?, sera taxé(e) pour 59750,00 ?.

Madame yy , bénéficiaire de 75 000,00 ?, sera taxé(e) pour 59750,00 ?.

Total taxable 119500

-----  
Par AGeorges

Bonjour CubiBoy,

Vous revenez donc sur l'âge de souscription, ce qui change pas mal de choses, comme vous avez pu le constater.  
La loi considère qu'une assurance-vie souscrite après 70 ans est un moyen de détourner les droits dus sur un héritage.

Par contre, vous indiquez :

Actif de succession

- A la banque, un livret A avec 5200?

- Un compte courant avec 2000?

- Une maison estimée par l'office notariale a 130000 ? dont la moitié revient à la succession, soit 65000?

- Forfait mobilier de 5% soit 3600?

Donc Total actif de 75882?

Et je ne vois pas pourquoi la notion de moitié ne s'applique qu'à la maison. S'il y a eu usufruit total, au décès de la mère, ceci concerne aussi le reste ...? (ce qui diminue le total actif de 5.400? sauf erreur). Il faudrait vérifier la succession de la mère.