



## Donation d'un appartement en cas de décès

-----  
Par bruno692

Bonjour,  
j'ai une question , je suis propriétaire d'un appartement ou je vis actuellement, et je voudrais savoir le jour ou je décéderais si je peux léguer cette appartement a la fille de mon ex-compagne avec laquelle je n'ai jamais été marié ou pacsé. pour info, je n'ai aucun enfants de mon coté.  
cela est il possible et ya t'il des frais a regler avant pour qu'elle n'est rien a payer le jour ou je partirais.  
merci d'avance

-----  
Par janus2

Bonjour,  
Oui c'est possible, mais les frais de succession entre "étrangers" sont énormes, 60% !

-----  
Par Rambotte

Et vous aurez du mal à régler les droits de succession à la place de la légataire une fois décédé. On ne peut pas payer par anticipation des droits de succession.

Il faudrait donc léguer une énorme quantité d'argent pour que sur le total, 60% représente l'argent légué en supplément.

Exemple : l'appartement légué vaut 100000. Vous lui léguiez aussi 150000 en argent. Total légué 250000. Droits de succession à payer 60% de 250000 = 150000, qu'elle peut donc payer avec l'argent légué. J'ai négligé le ridicule abattement.

Il serait plus intéressant de se pacser avec sa mère, et de léguer par testament l'appartement à votre partenaire, qui sera exonérée de droits de succession.

On a compris que vous n'avez pas de descendance.

-----  
Par bruno692

merci de votre reponse, je ne suis plus avec sa mere.  
Donc que va t'il se passer le jour ou je partirais ?  
Que deviendra mon bien ?

-----  
Par Rambotte

Vous n'avez pas confirmé que vous n'avez pas de descendance.

En absence de testament, vos biens reviennent à vos héritiers, lesquels peuvent être recherchés dans les branches collatérales jusqu'au 6ème degré.

Par exemple, en absence de descendance, votre père et votre mère sont héritiers s'ils sont vivants, ainsi que votre fratrie ou la descendance de votre fratrie.

Mais vous pouvez léguer vos biens par testament.

Si votre souhait est que la fille de votre ex-partenaire soit légataire de vos biens, vous faites un testament en ce sens, et elle fait son affaire du paiement des droits de succession, par exemple en vendant l'appartement légué.

Attention au legs particulier et même au legs à titre universel : le légataire doit demander délivrance de son legs aux

héritiers, qui seront peut-être difficiles à trouver s'ils sont au 6ème degré.

Avec un legs universel, elle est saisie de biens de la succession sans demander délivrance (sous l'hypothèse d'absence de descendance).

-----  
Par bruno692

compliqué tout cela.

dernière question, pour les droits de successions vous dites 60 pour cent du bien, mais qui estime le prix de l'appartement ?

-----  
Par Rambotte

L'héritier ou le légataire, responsable de la déclaration de succession. Qui peut se faire aider du notaire, ou d'agences immobilières. Si c'est sous évalué, le fisc peut redresser.

Si vous répondiez aux questions sur la composition familiale (descendance, fratrie...), on pourrait vous indiquer qui sont vos héritiers selon la loi.

-----  
Par bruno692

je suis le dernier d'une famille recomposée, 3 sœurs, 1 frère, 4 demi frères et une demi sœur. Je n'ai que contacté avec ma dernière sœur qui est mon aînée de 2 ans. J'ai 48 ans.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Bruno,

Donc :

- pas marié,
- pas d'enfants
- pas de parents vivants ? (ci-dessous si NON)

SANS TESTAMENT :

Vos frères et sœurs héritent de tout. À parts égales. Ils sont donc 9 et ont droit à 1/9ème chacun. Les "demi" aussi. Si certains sont décédés, leurs enfants peuvent hériter à leur place. Dans ce cas, les enfants, ensemble récupèrent la part du décédé et se la partagent à parts égales. Si les décédés n'ont pas d'enfants, ils ne comptent pas.

- parents encore vivants :
  - Les 2 : la moitié de votre héritage
  - Un seul : le quart de votre héritage
- Et dans les deux cas, les frères et sœurs se partagent le reste.

AVEC TESTAMENT :

Vous n'avez pas d'héritier réservataire.  
Vous disposez de vos biens comme vous l'entendez.

Mais les droits, comme indiqué, demeurent.

-----  
Par Rambotte

Répartition sans testament que j'aime bien synthétiser en un seul paragraphe :

Le père hérite d'un quart s'il est vivant,  
La mère hérite d'un quart si elle est vivante,  
La fratrie, vivante ou sinon avec descendance vivante, hérite du surplus par parts égales\*.  
\* Selon les règles de la représentation et du partage par têtes et par souches le cas échéant

-----  
Par bruno692

Merci sincèrement de tous vos renseignements, en gros Ya de grande chance que je parte en dernier sur tous mes frères et s?urs ( avec qui je n'ai plus de contacte depuis plus de 25 ans)et mes parents a moins d'un accident. et ce qui me rend le plus triste est que je ne pourrais léguer mon bien à la seul personne que je veux sans engager d'énormes frais.

vraiment triste de ne pas pouvoir faire ce que l'on veut en donation sur un appartement de 60 000 euros.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez aussi vendre l'appartement et placer l'argent en assurance vie au bénéfice de cette personne. Ce sera traité "hors succession".

-----  
Par Rambotte

Vous n'avez aucun frais à engager pour faire le legs !

Pour vous, c'est gratuit.

-----  
Par bruno692

Rambotte, J ai compris qu'il y avait 60 pour cent de frais ?

-----  
Par Rambotte

Mais pas pour vous !

Si vous légué le bien par testament, la propriété du bien est transmise à votre décès. Les droits de succession sont à payer par le légataire, lors du traitement de la succession. Vous, vous êtes mort. Les morts ne payent pas d'impôts.

Le légataire fait son affaire du paiement : prendre sur ses économies, souscrire un prêt, vendre le bien pour payer l'impôt et garder le reste.

-----  
Par ESP

Bonjour

Pour 60000 euros, les charges totales de succession représenteront 40.000? environ.

Si vous avez quelques économies et/ou un capacité d'épargne, faites un peu d'assurance vie pour lui permettre de régler ces coûts.

Seule issue possible en l'état

-----  
Par AGeorges

Bonjour Bruno,

Vous avez désormais toutes les infos concernant les possibilités de faire hériter de votre appartement la personne de votre choix. Ainsi que les conséquence de ce système qui ne vous demande que de faire un testament :  
La personne ne récupérera que 40% de la valeur de votre bien.

La réflexion de deuxième niveau est de savoir s'il existe d'autres façons pour "léguer" ses biens, et la réponse est OUI.

L'idée de Yapasdequoi (l'Assurance-Vie) est une piste. Mais si vous vendez votre appartement, où allez-vous habiter ? Et si vous faites cela trop tard (> 70 ans), les conditions changent. Mais, à la base, le bénéficiaire d'une assurance-vie paye bien moins de 60% de droits. Ce n'est donc pas une solution à éliminer d'office.

Je vous propose d'étudier la donation immobilière avec réserve d'usufruit. Dans le principe, la bénéficiaire souhaitée reçoit la nu-propriété de votre appartement mais vous en conservez l'usufruit.

Comme vous êtes jeune, la part usufruit va être importante et le 'don' ne sera taxé que sur la partie nu-propriété. Après, il faut voir les détails sur la façon dont le nu-propriétaire pourra s'acquitter des taxes, mais ce peut-être via un prêt ... ou

au besoin, vous pouvez l'aider à payer ces droits, le fisc ne considérant pas cela comme un don.

Il faut donc faire le montage financier global pour "apprécier" ce type de solution.

Si, à votre décès, la bénéficiaire est propriétaire 100% de votre appartement et qu'elle n'a payé des taxes que sur seulement 40% de la valeur au moment du don, avec un abattement (? à voir) et votre aide ou un étalement par prêt, ce peut être intéressant pour elle et vous satisfaire raisonnablement.

Les intervenants sur ce post vous donneront leur avis

-----  
Par Rambotte

Après, le désavantage de la donation avec réserve d'usufruit, c'est que vous ne pouvez plus vendre le bien, qui n'est plus à vous. Par exemple si les aléas de la vie font que vous avez besoin d'argent pour financer une dépendance.

D'ailleurs, dans les aléas de la vie, il peut aussi y avoir l'évolution de la relation avec la personne en question.

Tandis qu'avec un testament, si la relation se dégrade, vous pouvez révoquer votre testament et en faire un autre. De même avec une clause bénéficiaire de contrat d'assurance sur la vie.

Il y a de l'irréversibilité avec la donation.