



Viager dans le cadre de une habilitation familiale

Par Krishna95

Bonjour,

Je suis fille unique de ma mère, veuve., dont je gère les biens, via une habilitation familiale.

J'aimerais acheter sa maison, en viager, pour y habiter.

Est ce possible ? Le juge va t il accepter? Quelles sont les conditions ? Quelles sont les conséquences financières à son décès en frais de succession ? Et si je la revends plus tard, quelles sont les conséquences s'il y a une plus value ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements

Par AGeorges

Bonjour Krishna,

Vous voulez dire pour y habiter

... avec elle ?

Dans le principe, vendre sa maison en viager à sa fille unique est tout à fait possible. Cela doit se passer comme une vente en viager normal, avec une soulte (la prime en une fois) et une rente (versement régulier) de valeurs qui ne soient pas ridicules, sinon, le fisc va réagir.

Il y a plusieurs formules de viager et il faut retenir celle dans laquelle votre maman garde un droit d'habitation simple. Si vous prenez la formule Usufruit, elle reste propriétaire et vous devez ensuite acquitter les droits à son décès.

Par isernon

bonjour,

puisque vous êtes fille unique, pourquoi acheter un bien qui va vous revenir au décès de votre mère ?

le trésor public a tendance à considérer qu'une vente d'un bien à un héritier réservataire (unique dans votre cas) est une donation déguisée.

Si vous voulez occuper le bien, il suffit que votre mère vous le loue ou vous donne un droit d'usage et d'habitation.

salutations

Par TUT03

Bonjour

votre mère habite t elle la maison actuellement ? l'habitera t elle avec vous si vous l'achetée ?
voulez vous la vendre pour payer ses frais d'hébergement en ehpad ?

vous pouvez simplement l'occuper et lui verser une indemnité d'occupation ou vivre avec elle et contribuer aux charges du foyer

concernant la vente du domicile d'un majeur protégé, il faut relire le mandat d'habilitation familiale pour en connaître

l'étendue

il est possible que vous soyez obligée d'obtenir l'accord du juge après une double estimation de la valeur du bien et la désignation éventuelle d'un mandataire ad hoc pour éviter les conflits d'intérêt, ou pas ... selon le contenu de l'ordonnance du juge

le cas échéant (désignation d'un mandataire ad hoc), la vente se déroulera comme un viager ordinaire, libre ou occupé selon les réponses que vous donnerez, si vous le voulez bien, à mes premières questions

Par Krishna95

Ma mère est dans un Ehpad. Elle a fait un testament en mettant mes enfants comme légataire universels.

Je n'aurai pas les moyens de racheter les parts de mes enfants ni les droits de succession à son décès, d'où l'idée d'acheter la maison en viager, pour lui payer le complément nécessaire au prix de l'EHPAD aussi

Par AGEorges

Bonsoir Krishna,

Votre mère ne peut pas vous déshériter au profit de vos enfants. Votre part sera de 50% à son décès. Si un testament est rédigé, votre mère peut léguer le reste (la quotité disponible qui est donc aussi de 50%) à vos enfants.

La situation finale, avec 2 enfants, serait alors :

- vous 50%, enfant1 25%, enfant2 25%

Pour votre part, vous êtes exonérée de droits jusqu'à 100.000? (cent mille). Vos enfants, beaucoup moins (1600?).

Selon la valeur de la maison, il peut être plus intéressant pour vos enfants de refuser l'héritage (parce qu'il payeraient plus de droits que vous).

Egalement, si vos enfants sont mineurs, c'est vous qui serez chargée de gérer leurs biens ...

Pour l'instant, rien ne prouve que la viager soit la bonne solution.

Il faut aussi voir si votre mère peut payer son EHPAD avec sa retraite ou pas. Dans ce cas, un revenu mensuel lui sera nécessaire et le viager peut être un bon système, mais ce n'est pas le seul.

Si vous voulez continuer la discussion, il faut ajouter des précisions sur votre statut (mariée ou pas, quel régime), nombre d'enfants, valeur approximative de la maison et âge de votre mère. Mais cela n'a rien d'obligatoire !

Par TUT03

pour l'aspect financier de votre mère, à savoir payer l'ehpad, si ses ressources ne suffisent pas, elle peut faire une demande d'aide sociale à l'hébergement auprès du conseil départemental, une assistante sociale peut l'y aider, la secrétaire de l'ehpad également

elle reversera 90% de ses ressources à l'ehpad, pourra conserver les sommes correspondant à sa complémentaire santé et à son assurance responsabilité civile, la taxe foncière de la maison et ses impôts sur le revenu le cas échéant

vous pouvez occuper la maison et lui verser une indemnité d'occupation, prendre à votre charge les frais liés à cette maison

Par Krishna95

Je suis divorcée, mes enfants sont majeurs, habitent avec moi. Ma mère vient d'avoir 80 ans, la maison vaut 300000 euros ou si Division du terrain

Sa retraite ne couvre pas le prix de l'EHPAD.

Je louais sa maison avant, même si elle a de l'argent de côté qui couvre les frais de l'EHPAD pour plusieurs dizaines de années

Par TUT03

ses frais d'hébergement sont couverts alors quelle est sa difficulté ou votre difficulté ?

je n'ai pas compris si vous et vos enfants, vivez dans la maison de votre mère ou pas ?

s'ils sont majeurs et autonomes sur le plan financier, ils peuvent aussi, voire ils doivent, tout comme vous, verser une indemnité d'occupation à votre mère

"je louais sa maison avant ..." et maintenant ?

Par Krishna95

Les locataires de la maison vont partir
Je souhaite acheter sa maison, car je n'aurai pas l'argent pour payer les droits de succession dessus et la garder
Alors que si je veux dedans et que je l'achète, je pourrais
Mes enfants sont majeurs mais non autonomes financièrement
L'objectif de cette réflexion est d'enrichir le patrimoine de ma mère

Par Krishna95

Les locataires de la maison vont partir
Je souhaite acheter sa maison, car je n'aurai pas l'argent pour payer les droits de succession dessus et la garder
Alors que si je veux dedans et que je l'achète, je pourrais
Mes enfants sont majeurs mais non autonomes financièrement
L'objectif de cette réflexion est d'enrichir le patrimoine de ma mère

Par TUT03

vous indiquez qu'elle peut payer ses frais d'hébergement pour plusieurs décennies et si vous y vivez avec vos enfants, vous paierez une indemnité d'occupation équivalente à la valeur locative minorée d'environ 25 % à 30 % selon l'état de la maison

pour la partie succession, ce n'est pas mon domaine mais vous avez reçu des réponses qui semblent indiquer que vous n'avez pas besoin d'acheter un bien qui va vous revenir de toutes les façons pour une grande partie et dont vous pourrez avoir l'usufruit sans doute au décès de votre mère.

actuellement vous êtes peut être déjà en indivision avec votre mère si elle avait acheté ce bien avec votre père

à son décès vous serez en indivision avec vos enfants

alors bien sûr que vous avez le droit de l'acheter (voir l'ordonnance de l'habilitation pour les démarches) mais ce n'est pas une obligation, ce n'est pas la seule solution à votre disposition

Par AGeorges

Bonsoir Krishna,

Un petit calcul pour vous aider.

Valeur de la maison : 300.000
Part d'usufruit 80ans : 30%
Espérance de vie à 80ans : 14 ans (femme) à vérifier

En viager, vous payerez la soulte :
70% de 300.000? = 210.000?

Et ensuite, la rente mensuelle :

90.000? / 14 (ans) / 12 (mois) = 536?

Si vous voulez emprunter 200.000? à une banque sur 15 ans, avec la rente, votre revenu mensuel devra être de l'ordre de 3.800? minimum.

Investissement assez lourd. Au décès de votre mère, vous serez propriétaire de la maison, seule. Si son décès intervient avant 94 ans, vous aurez payé moins de 300.000?, et s'il intervient après, vous aurez payé plus.

Prochain calcul (demain) :
Les droits de succession.