

Bien immobilier et héritage

Par **brune54**, le **08/08/2005** à **15:56**

Bonjour,

Nous avons acheté au mois de mars avec mon concubin un appartement en indivision 50-50.

Nous n'avons pas d'enfant ensemble. Mais j'ai 2 enfants majeurs d'un précédent mariage.

Quelle démarche devons nous faire pour que l'un ou l'autre garde l'usufruit de l'appartement en cas de décès de l'autre ?

Si nous ne faisons rien, quelle sera la répartition de ce bien immobilier : j'ai 2 enfant, une mère, un frère et mon concubin a une mère et un frère.

Est-ce que le mariage ou le PACS peuvent simplifier ces démarches ?

Si nous faisons un testament chez un notaire, quels en seront les frais ?

Merci d'avance.

Par **Olivier**, le **09/08/2005** à **00:37**

Alors je vais essayer de répondre à tout selon plusieurs hypothèses :

1. Vous ne faites rien : la succession sera alors réglée selon les principes légaux. C'est à dire qu'en l'occurrence ta part d'appartement ira pour moitié à chacun de tes enfants (avec 5 à 40% de frais de succession me semble-t-il), ta mère et ton frère sont exclus de la succession. La part de ton concubin va quant à elle à sa maman qui est héritier réservataire du second ordre par préférence au frère qui est colatéral privilégié donc du troisième ordre. Ce qui fait donc 25 % à chacun de tes enfants et 50 à la maman de ton concubin (ou à son frère si maman est prédécédée au jour de son décès)

2. Pour qu'un concubin garde l'usufruit au décès : mauvaise idée ! oui je sais c'est pas bien de le dire comme ça. En gros la seule solution en l'espèce est de léguer l'usufruit de ta part à ton concubin par testament. Et c'est là que ça se corse. Parce qu'il faut éviter que la valeur de cet usufruit ne dépasse le tiers de la valeur totale de ta succession (enfin l'ensemble des biens que tu lègues par testament ne pourra pas excéder le tiers de la valeur totale de la succession plus précisément... C'est ce qu'on appelle la quotité disponible, c'est à dire la part de la succession disponible pour réaliser des libéralités, les deux tiers restant étant "réservés"

à tes enfants, héritiers dits "réservataires". Bref ça fait plein de calculs très compliqués que je t'épargnerai mais que le notaire devra se taper...

De plus le legs c'est bien beau, mais il ne faut pas oublier le côté fiscal de la chose... Eh oui le concubin a beau être un concubin, pour le fisc ça n'est personne de plus qu'une personne que tu croiserais dans la rue ! Donc il n'est pas de ta famille, donc il payera 60 % de frais de succession sur la valeur de l'usufruit légué (mais il a un abattement de 1500 € sur l'assiette taxable... elle est pas belle la vie ? non je rigole)

Donc pour répondre à ta question sur le coût du testament, regarde simplement le montant des droits de succession à payer et tu comprendras que ce n'est de toute façon pas la bonne solution !

Bref reste la dernière question

3. Incidence d'un mariage ou d'un PACS

Alors sur le PACS l'abattement sur l'actif taxable est de 57.000 €, et sur la somme résiduelle le taux d'imposition est de 40 à 50 % (cela dit un usufruit d'une valeur de 57.000 € sur un appartement c'est déjà que l'appartement vaut sacrément cher...)

Par contre pour le mariage c'est nettement plus intéressant. Imaginons que vous vous mariez, vous adoptez un régime de séparation de biens (votre situation ne change donc en rien en cas de séparation par rapport à la situation actuelle de concubinage... mais ça vous coûte un acte notarié...)

Comme je vous souhaite tout le bonheur du monde, imaginons que au bout de 50 ans de mariage vous serez toujours ensemble (ce que je vous souhaite). Eh bien dans ce cas retour chez le notaire et changement de régime matrimonial pour une communauté universelle avec attribution au dernier vivant. Dans ce cas l'appartement ira à ton conjoint comme s'il l'avait possédé depuis toujours, et sans payer de frais de succession.

Quant à tes enfants, dans la mesure où ils ne sont pas issus de votre union, il leur suffira de demander leur part d'héritage par une action en retranchement (voire de régler ça à l'amiable avec ton époux, ou encore il vous appartient de réaliser tous les deux un testament prévoyant la part léguée à tes enfants lors du décès du dernier d'entre vous).

Si vous ne passez pas par la communauté universelle, et adoptez soit la séparation de biens soit la communauté légale, le bien devient commun, et il est possible de faire un testament le concernant et les droits de succession du conjoint sont alors de 5 à 40 %, avec un abattement de 76.000 € plus un abattement spécial de 50 000 € au prorata des droits du conjoint dans la succession.

Voilà n'hésite pas à me demander des précisions si certaines choses ne te paraissent pas clair. J'ai conscience que ça peut paraître bizarre que le principal ne soit pas le coût de l'acte notarié mais le montant des droits de succession liés à tel ou tel montage (et je pense que tu constates que ton idée n'était pas forcément la meilleure...)

D'où l'éternelle question : à quand un droit fiscal indépendant du droit civil et qui nous laissera la liberté de faire le montage que l'on souhaite ?

Tiens moi au courant ça m'intéresse dans le cadre de ma préparation de concours.

Merci et bon courage pour ces formalités !

Par **Ben51**, le **09/08/2005 à 20:09**

Réponse concise, complète (du moins autant qu'on puisse l'être en quelques lignes) et bien structurée ...

:)) :))

T'es mûr pour le CFPN !!! Image not found: /img/petufokindvni type unknown

Par **Olivier**, le **09/08/2005 à 20:35**

dis ça aux examinateurs....

Mais merci pour le compliment !

Par **germier**, le **09/08/2005 à 20:55**

Pourquoi ne pas faire un contrat de communauté universelle, avant le mariage ?
parce qu'après mariage il faut le faire homologuer et quand il y a des enfants produire leur avis

quid s'ils ont un enfant ?

les droits de maman et du frère c'est du délayage : hors sujet

une SCI ?

Depuis quand un bien acquis avant le mariage devient bien commun ?

Par **Olivier**, le **09/08/2005 à 22:02**

La communauté universelle c'est bien, mais imagine en cas de divorce... Bonjour la sécurité juridique ! Non, séparation de biens et en fin de mariage on passe à la communauté universelle.

S'ils ont un enfant il aura sa part au décès du parent survivant donc pas de problème.
Les droits de maman et du frère c'était dans la question donc je réponds (et c'est important puisque monsieur n'a pas d'enfant...)

La SCI oui à condition de payer les frais de constitution et les impôts... Pourquoi se compliquer la vie ?

Aux dernières nouvelles dans la mesure où le bien est en indivision 50/50 et que je parle de

séparation de biens, il n'y a pas de communauté mais le bien reste en indivision non ?

Il est parfois bon de réfléchir avant de poster certaines remarques sans queue ni tête...

Par **germier**, le **13/08/2005** à **21:31**

Olivier

pourquoi la séparation de bien ? ils ont déjà avant mariage, 50% de l'appartement et sauf erreur le contrat c'est pour l'avenir pas pour le passé

et j'adore ta formule "ca fait plein de calculs très compliqués que... le notaire devra se taper" pour une fois où le notaire utilisera sa tête et non un logiciel, mais ne craint rien il saura présenter la note

Par **Olivier**, le **13/08/2005** à **23:25**

la séparation de biens parce qu'on est jamais trop prudent... Et dans un ménage je ne pense pas tout de suite au bien immo en indivision mais avant tout aux revenus et acquêts...

Par **germier**, le **14/08/2005** à **20:59**

je ne te suis toujours pas

nous avons un appart acquis avant mariage: contrat de séparation de biens ou pas que cela va-t-il changer ? à moins de prévoir des clauses particulières, mais qui ne sont pas dans le logiciel du brave notaire lequel puisque ce n'est pas dans sa base

Par **Olivier**, le **14/08/2005** à **22:37**

mais je parle pas de l'appartement, je te parle d'éviter le régime de communauté parce que liquider une communauté en cas de divorce c'est compliqué et ça crée des conflits c'est tout... J'extrapole du bien immobilier

Par **FOUGERAY**, le **04/10/2013** à **17:05**

mes parents sont décédés la maison coûte 75.000 EURO LE NOTAIRE FAIT LA DEMARCHE POUR QUE L'ON TOUCHE L'HERITAGE QU'EST IL DOIT FAIRE COMME PAPIER