

frais succession usufruit

Par **monk**, le **14/06/2006** à **21:56**

Bonsoir,

Question: si un père et une mère font une donation partage de la maison où ils habitent à leur fils en conservant l'usufruit et que ce dernier décède avant eux, comment se passe la succession ?

Doivent-ils payer un impôt sur la succession pour continuer à bénéficier de l'usufruit ?

Merci pour vos réponses

Par **Olivier**, le **15/06/2006** à **12:26**

la nue propriété du bien possédée par le fils sera dévolue à ses héritiers, et les parents conserveront l'usufruit du bien sans rien avoir à payer.

Par **monk**, le **15/06/2006** à **13:33**

Merci pour cette première réponse.

Le fils n'a pas d'héritier direct (célibataire sans enfants) et les héritiers sont =
père+mère+1frère+1soeur

Dans ce cas comment se passe le partage et quelle est l'imposition pour chacun ?

Par **Olivier**, le **15/06/2006** à **17:14**

Quelle est la valeur de l'immeuble et l'âge des usufruitiers ?

Avec ces données je serai en mesure de vous calculer le montant de l'imposition et les droits de chacun.

Cordialement

Par **monk**, le **15/06/2006** à **18:18**

Valeur ? disons environ 100 000 euros
Age usufruitiers 77 et 79
Mais sur le principe quelle est la règle ?

Merci pour vos réponses 

Par **Olivier**, le **15/06/2006** à **18:32**

Alors sur le principe, au civil, le père et la mère sont réservataires chacun pour un quart. Donc la moitié de la succession va aux père et mère et l'autre moitié se répartit entre les frères et soeurs (art 738 al1 cciv).

Donc ici papa récupère le 1/4 de la nue propriété, maman 1/4, frangin 1/4 et soeurette 1/4, toujours en nue propriété.

Pour ce qui est du coût de la mutation, et sans faire de détail :

- l'immeuble a une valeur estimée de 100.000 Euros en pleine propriété. Les usufruitiers ayant entre 71 et 80 ans, leur usufruit est estimé à 3/10 de la valeur du bien (art 669 CGI), donc la valeur du bien restant est égale en nue propriété aux 7/10 de la valeur du bien soit 70.000 €, qui se répartissent entre les héritiers à raison de 17.500 € chacun.

Sur cet actif taxable il convient de défalquer les abattements légaux, savoir 50.000 € pour chaque ascendant (papa et maman ne paieront de ce fait aucun droit de succession...), et 15.000 € pour chaque frère et soeur.

De ce fait, chaque frère et soeur sera taxé sur l'actif résiduel de 2.500 € au taux de 35 %. Ce qui nous donne des droits à payer pour chacun d'environ 875 €.

Voilà, n'hésite pas à consulter un notaire afin de faire établir une attestation de propriété immobilière suite au décès ainsi que la déclaration de succession qui DOIT être établie dans les 6 mois du décès à peine de majoration et intérêts de retard...

Par **Taiko**, le **15/06/2006** à **19:00**

Bonsoir,

Il peut-être intéressant de vérifier dans un 1er temps si l'acte de donation initial ne comporte pas une clause de retour conventionnel ...

Par **Olivier**, le **15/06/2006** à **19:05**

effectivement j'avais complètement oublié ça... Mais bon le monsieur ne demandais pas ça

non plus... Merci Taiko !

Si clause de retour conventionnel, alors papa et maman récupèrent la maison, et rien à payer...

Par **monk**, le **15/06/2006** à **19:58**

[quote="Olivier":35gku3t3]effectivement j'avais complètement oublié ça... Mais bon le monsieur ne demandais pas ça non plus... Merci Taiko !

Si clause de retour conventionnel, alors papa et maman récupèrent la maison, et rien à payer...[/quote:35gku3t3]

:idea:

Je vais contrôler ça et merci pour toutes ces infos, je commence à y voir plus clair Image not found or type unknown

Par **germier**, le **15/06/2006** à **21:37**

Mais ne faut il pas faire constater par acte notarié la mutation de propriété, donc payer le notaire et le conservateur des hypothèques qui prennent un droit sur la valeur du bien, sans oublier les divers autres frais ?