



Questions sur la nue-propiété

Par **CaroleMolin**, le **23/09/2019** à **14:43**

Bonjour,

Je suis fille unique et ma mère a hérité il y a quelques années d'un appartement d'une valeur de 240 000€. Cet appartement est en location et nous n'avons pas l'intention de le vendre pour le moment.

J'ai 2 questions concernant ce bien :

1) Comme je suis fille unique, cet appartement me reviendra au décès de ma mère. J'ai lu sur internet que ma mère pouvait, si elle était d'accord évidemment, me faire une donation pour que je sois nue-propiétaire de l'appartement. Si je comprends bien, cela me permettrait de déduire des droits de succession 40% de la valeur du bien (puisque ma mère a moins de 61 ans). Dans ce cas, au décès de ma mère, je paierai les taxes uniquement sur les 60% restant. Mon raisonnement est-il le bon ?

Sur ces 60% restant (soit 144 000€), pourrais-je bénéficier de l'abattement de 100 000€ ?

2) Je souhaiterais acheter un petit appartement en investissement locatif (pas ma résidence principale) avec peu d'apport, est-ce que le fait d'être nue-propiétaire de l'appartement de ma mère peut m'aider dans l'obtention de mon prêt immobilier ? Ou alors cela n'a aucun rapport ?

Merci beaucoup pour vos réponses !

Par **Visiteur**, le **23/09/2019** à **15:20**

Bonjour

[quote]

1/Dans ce cas, au décès de ma mère, je paierai les taxes uniquement sur les 60% restant. Mon raisonnement est-il le bon ?

[/quote]

Apparemment, vous connaissez déjà le barème fiscal pour les dons, votre calcul est correct.

C'est lors de la donation que vous supporterez les droits de succession sur 60% de la valeur du bien, (7.000€ environ, dont la loi permet la prise en charge par le donateur) puis vous récupérerez l'usufruit dont votre mère aura usé durant le reste de sa vie, sans avoir à payer

de nouveaux droits.

[quote]

2/ Je souhaiterais acheter un petit appartement en investissement locatif (pas ma résidence principale) avec peu d'apport, est-ce que le fait d'être nue-proprétaire de l'appartement de ma mère peut m'aider dans l'obtention de mon prêt immobilier ? Ou alors cela n'a aucun rapport ?

[/quote]

Financièrement, cela n'a pas de conséquence car vous ne percevez pas de loyer.

En revanche, c'est un élément de votre patrimoine plutôt favorable.