



achat d'un bien et succession de ce bien

Par **guyandre**, le **14/01/2013 à 18:13**

mon frère et moi nous sommes célibataires et sans enfant, j'ai 49 ans et mon frère à 66 ans, nous souhaiterions acquérir un bien commun en tant que résidence principale pour nous deux, j'aimerais connaître la meilleure solution à adopter en matière de succession auprès d'un notaire pour garantir la jouissance de ce bien au survivant afin qu'il puissent continuer à profiter de ce bien en cas de décès de l'un de nous deux.

- Se rédiger mutuellement un testament en faveur de l'autre ?
- Se faire une donation mutuelle au dernier vivant ?
- Signer un pacte tontinier ? (mais le risque encourut au survivant de devoir payer 60% de droit de succession auprès du fisc sur la totalité de la valeur du bien, sauf si le bien est inférieur à 76000 euros)

Par **Legalacte**, le **14/01/2013 à 18:28**

Bonjour,

La solution serait de constituer une SCI avec démembrement des parts : c'est à dire, chacun participe au capital de la SCI pour 50 %, et donne l'usufruit de sa part à l'autre associé, ainsi au décès du premier, le second garde 100 % de l'usufruit du bien , même si il n'a que 50 % de la propriété.

Par **Afterall**, le **14/01/2013 à 22:30**

Bonjour,

En l'état actuel, et dans le cas où vos parents sont décédés, vous hériteriez automatiquement l'un de l'autre.

Au surplus, l'article 796-O ter du CGI

(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006305481&cidTexte=LEGIT>)

vous exonère l'un l'autre de tous droits de succession. (C'est en tout cas la solution à ce jour).

Enfin, si une imposition devait s'appliquer, après un abattement de 15.932 euros, le survivant serait imposé à hauteur de 24.430 EUR à 35 % et, au dessus, à 45 %.

La taxation à 60% s'applique entre non parents.