



## Démembrement immobilier

Par **436937**, le **04/10/2023** à **14:42**

Bonjour à tous et à toutes,

je me permet ce post car nous envisageons une opération de démembrement, et nous aimerions savoir où l'on met les pieds.

Nous sommes un couple de 52 et 60 ans, nous sommes propriétaires de notre maison (valeur immobilière 550.000 euros), nous avons 2 filles auxquelles nous aimerions faire part de notre projet.

Or en lisant plusieurs articles sur ce sujet, certaines zones d'ombre apparaissent.

A savoir si j'ai bien compris :

bien immobilier, 550.000 €

abattement fiscal de 400.000 € (soit 4 x 100.000 €)

Estimation de la quote part, soit valeur nue propriété 40 %, valeur usufruit 60 % (j'ai moins de 61 ans)

reste 165.000 € x 40 % (valeur nue propriété) = 66.000 €

tarif des droits de succession en ligne directe (*barème peut-être pas à jour- trouvé sur le net*) : de 15.933 € à 552.324 € = 20%

montant des droits de succession : 66.000 € x 20% = 13.200 €, auxquels il faut rajouter je suppose entre autres les émoluments, taxes,.....

Mes questions sont :

comment connaître le montant de ce don ainsi que les émoluments du notaire (bien entendu de façon approximative)

D'avance merci de vos réponses qui pourrons nous éclairer un peu.

Par **Visiteur**, le **04/10/2023** à **18:45**

Bonjour,

Rapprochez vous de votre notaire qui vous fera le calcul réel et sans engagement.

Si vous envisagez de vous démunir de ce bien, afin d'éviter une taxation à la succession (?) vérifiez que vous aurez quand même les capacités de faire face à la dépendance du grand âge.

Par **Marck.ESP**, le **04/10/2023** à **20:10**

Bienvenue et bonsoir

Vous ne devriez avoir que les frais, taxes et émoluments.

Vous donnez une nue propriété entre 51 et 61 ans révolus, soit 50%.

Voir ci-dessous :

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit>

550.000 / 2 = 275.000.

Vous êtes donc loin d'utiliser l'intégralité de l'abattement.

Restant usufruitiers, vous aurez les d'usage et de fruits (loyers si vous louez).

Mettez cela au clair avec votre notaire.

Par **436937**, le **04/10/2023** à **21:18**

merci de la réponse fournie.

Par **Marck.ESP**, le **05/10/2023** à **07:35**

Quelques éléments...

Pour toute donation, les émoluments s'additionnent, par tranche :

Tranche 0 à 6 500 euros : taux 4,931 % ;

Tranche 6 500 à 17 000 euros : taux 2.034 % ;

Tranche 17 000 à 60 000 euros : taux 1.356 % ;

Tranche supérieure à 60 000 euros : taux 1.017 %.

Taxe publicité foncière, prélèvement frais assiette, contribution sécurité immobilière et TVA, le montant de la taxe publicité foncière : 0,60% sur la base de la valeur de la nue-propriété, auquel s'ajoute les frais d'assiettes de 2,37% du montant de la TPF

Le montant de la contribution sécurité immobilière : 0,10% de la valeur nue-propriété ;

Les 20% de TVA calculés sur les émoluments notaire et formalités.