



Donation en nue propriété et succession : la nue propriété ou la pleine propriété ?

Par **AndreFabien**, le **18/02/2019** à **11:21**

Bonjour,

J'ai reçu une donation de l'appartement de ma mère en 2014 (en nue-propriété).

Depuis son décès, je suis propriétaire de cet appartement en pleine propriété.

Lors du partage successoral, le notaire prévoit d'intégrer la valeur de l'appartement en pleine propriété.

J'avais compris que ce serait la nue-propriété qui serait intégrée.

Je vous remercie par avance de m'apporter des réponses à ce sujet.

Bien cordialement. MB

Par **Visiteur**, le **18/02/2019** à **14:11**

Bonjour

Je confirme, cela s'explique par la finalité du rapport, qui est d'assurer l'égalité entre les héritiers.

Concrètement, si un père a deux maisons d'égale valeur et donne, en avance d'hoirie, à l'un de ses enfants la nue-propriété d'une des maisons, et à l'autre enfant la pleine propriété de l'autre maison, à la succession chacun sera considéré comme ayant reçu la même chose.

Si le bien donné doit être évalué dans son état à l'époque de la donation (article 860, al. 1 du Code civil), il faut tenir compte des droits que l'héritier gratifié possède sur ce bien au moment du partage de la succession. Or, du seul fait du décès de l'usufruitier, l'enfant est devenu plein-propriétaire du bien. Il doit donc rapporter à la masse partageable la valeur de la pleine propriété du bien (dans le même sens, Cour de cassation 1re chambre civile 5 février 1975 n° 72-12.624).

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/valeur-donation-propriete-avec-reserve-6881.htm>

Par **AndreFabien**, le **20/02/2019** à **11:03**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Si la valeur successorale à rapporter est celle de la pleine propriété, lorsque le bien n'est pas vendu dans le délai des 6 mois de règlement de la succession, le notaire retient la valeur évaluée par son expert ou bien attend que le bien soit vendu ?

En bref, a-t-on intérêt à vendre le bien dans le délai des 6 mois au prix évalué par le notaire ou est-il préférable d'attendre que la succession soit bouclée, afin de le vendre après à un prix éventuellement plus élevé ?

Je vous remercie vivement de m'éclairer à ce sujet.

Bien cordialement.

Par **youris**, le **20/02/2019** à **11:43**

bonjour,

rien ne vous oblige à vendre le bien dans les 6 mois, vous pouvez le vendre quand vous le voulez.

par contre le prix de vente doit être cohérent avec l'estimation de ce bien lors de la déclaration de succession.

si vous vendez beaucoup plus cher quelque temps après la déclaration au trésor public, celui-ci pourra recalculer à la hausse les droits que vous avez payés.

salutations

Par **AndreFabien**, le **20/02/2019** à **11:55**

Merci pour votre réponse rapide,

Concrètement, le bien est évalué aujourd'hui par le notaire entre 1 530 000 euros et 1 600 000 euros.

La plupart des agences immobilières l'évaluent autour de 2 000 000 d'euros (voire plus).

Ai-je intérêt à attendre la déclaration au trésor public (avant le 10 juin 2019), afin de vendre le bien à un prix nettement plus optimum ?

Je pense que même si le trésor public recalcule à la hausse les droits payés, nous avons intérêt à vendre le bien au meilleur prix.

Qu'en pensez-vous ?

Bien cordialement

Bien cordialement,

Par **Visiteur**, le **20/02/2019** à **13:42**

Personnellement, je pense qu'il est préférable de revoir l'évaluation successorale, de manière à éviter le redressement fiscal ou l'imposition de la plus-value..

Par **AndreFabien**, le **20/02/2019** à **14:04**

Merci pour votre réponse,

En outre, l'évaluation du notaire a été effectuée par l'expert du cabinet notarial.

Peut-être est-il plus avantageux pour moi et ma soeur d'être imposée sur la plus value, si nous vendons l'appartement 2 000 000 net vendeur, après la fin de la succession.

Nous sommes 4 héritiers mais l'appartement a été légué à moi-même ainsi qu'à ma soeur par donation en 2014.

N'avons-nous pas intérêt à ce que l'appartement soit pris en compte au prix du notaire, dans le calcul de la masse successorale.

Lors du partage, nous devons reverser de l'argent à nos deux frères, lesquels n'ont pas été bénéficiaires de la donation.

Dans ce cadre, un prix moindre (1 500 000 euros) est plus avantageux au niveau du partage.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **20/02/2019** à **14:18**

OK, vous êtes 4. Quel est le montant global de l'actif successoral ?

sachant que jusqu'à 552.324 € le taux est de 20%, ensuite 30% de 552 324 € et 902 838 €

A comparer avec la plus-value immobilière, qui est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % + CSG/RDS au taux forfaitaire de 17.20% depuis le 01/01/2018.

Par **AndreFabien**, le **20/02/2019** à **15:10**

Merci pour votre réponse.

Je viens d'appeler le notaire. Celui-ci me transmet que le montant de l'actif successoral ne serait pas établi avant le 15 mars. Sachant que le dernier délai pour boucler la succession est le 30 jui, je m'inquiète un peu de la lenteur des démarches notariales.

Globalement, le montant de l'actif successoral est d'environ 2 millions (y compris la valeur de l'appartement évalué à 1,5 Million que le notaire réintègre à la masse).

Dans son testament, ma mère a légué la quotité disponible à ses deux filles.

Ainsi, mes deux frères ont chacun 3/16 ème et moi et ma soeur 5/16 ème.

Comme nous avons reçu l'appartement en donation en 2014, les droits de succession concernant l'appartement ont été réglés.

A-t-on intérêt, moi et ma soeur, à attendre le règlement de la succession avant de vendre l'appartement ?

Cela nous permettra d'avoir l'entière liberté de son prix de vente.

Merci par avance pour votre éclaircissement concernant la stratégie à suivre. Vente dans le délai des 6 mois ou après le règlement de la succession ?

Cordialement,

Par **Visiteur**, le **20/02/2019** à **19:15**

Peu importe, mais vous avez intérêt, fiscalement, à ce que l'évaluation successorale soit le plus proche possible du prix de vente.