



frais de notaire et de succession pour transmettre ses biens

Par **manolita**, le **06/09/2021** à **18:08**

Bonjour, nous sommes en train de prévoir la transmission de nos biens avant nos 61 ans à nos enfants par le biais d'une sci, nous réservant la nue propriété. Il s'agirait de l'apport de la nue-propriété de nos biens à une SCI FAMILIALE, puis dans un deuxième temps, une donation-partage au profit de nos enfants des parts de la SCI (avec réserve de 3 parts minimales pour chacun d'entre nous). Les frais de notaire représentent une somme à laquelle nous ne nous attendions pas (7900 €). Y a t-il moyen de faire baisser cette somme en prévoyant autrement notre succession ou bien cette somme est-elle négociable ? Est-il habituel de demander au notaire le détail d'une telle somme ?

Merci pour vos conseils. Bien cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **06/09/2021** à **18:51**

Bonjour

Le coût annoncé n'a rien d'étonnant, peut être plus élevé que celui d'une donation directe. Pour aller plus loin, je vous serais reconnaissant de me donner une idée de la composition de votre patrimoine... Votre régime matrimonial et l'âge de vos enfants. Et...Est ce que vos enfants souhaitent plus tard conserver tous les biens ?

Par **manolita**, le **06/09/2021** à **18:56**

Pour l'instant nos 4 enfants souhaitent conserver nos biens. Ils ont de 29 à 20 ans, nous sommes mariés sous le régime de la communauté de biens. En gros nous avons 1 maison, 2 maisons non habitables (que nous essayons de rénover) et des terrains d'une valeur estimée à 364000 € environ (52 000 terrains et 312000 maisons).

Par **Marck.ESP**, le **06/09/2021** à **19:03**

Bonjour

Si vous évoquez l'âge de 61 ans, c'est peut-être que vous pensez à la valeur de l'usufruit

(50%), et donc de la nue-propriété...

Si vous ne recherchez le moins cher possible, vous pouvez simplement..

-Ne rien faire car il n'y aura aucun droit de succession avec 2x400.000€ d'abattement, qui font 800.000 au total.

-Établir un testament si vous souhaitez attribuer un bien précis à l'un ou à l'autre !

Par **manolita**, le **06/09/2021 à 19:08**

Si nous ne faisons rien, avez-vous une idée du prix que nos enfants auront à payer au moment de notre décès, notamment s'ils veulent mettre tous les biens en sci ? Notre but était surtout de leur éviter des soucis et que tout soit clair et réglé. Mais c'est vrai que sortir aujourd'hui 7900 euros alors que certains sont encore à notre charge, cela semble énorme.

Par **Marck.ESP**, le **06/09/2021 à 20:29**

Oui, ils pourront le faire plus tard même par exemple avec le survivant après le décès de l'un de vous deux.

En revanche, cela ne changera pas grand chose au coût.

Mais là encore, s'ils s'entendent bien, ils pourront limiter les frais en restant en indivision et en établissant une convention d'indivision, qui permet aux indivisaires de s'entendre sur le mode de gestion des biens qu'ils détiennent ensemble. En particulier, un gérant peut alors être nommé pour gérer ces biens et représenter l'indivision vis à vis des tiers.

Par **manolita**, le **06/09/2021 à 22:36**

Merci beaucoup pour votre aide, une dernière question : lorsque vous dites "ça ne changera rien au coût" est à dire que si on ne fait rien, nos enfants auront la même somme à payer après notre décès ?

Par **Marck.ESP**, le **06/09/2021 à 23:19**

Oui, certains frais sont les mêmes, droits de partage par exemple, mais on pourrait pousser plus loin car fiscalement il peut y avoir un impôt sur la plus value lors d'un apport en SCI, alors qu'elle est effacée par la succession.

Je ne m'avance jamais en ce qui concerne les émoluments des notaires et je pense que vous avez besoin de discuter encore avec le vôtre.