



Frais notariés et autres frais

Par **ciar307**, le **16/06/2010** à **14:12**

Bonjour Maître ,

Nous aimerions vous poser quelques questions suite au décès de notre papa.

Avant son décès, mes parents dans les années 90 avaient devant notaire établi un document de don de tous les biens au dernier vivant, en l'occurrence ma mère qui est âgée de 85 ans.

Nous sommes leurs 2 enfants et avons décidé de ne rien demander et donc de laisser tout à notre mère.

1ère question :

Mon père, à son seul nom, avait les économies suivantes à la caisse d'épargne.

Pourriez vous me préciser lesquelles de ces sommes ci-dessous sont soumises à des frais notariés (et quel montant approximatif) et à des frais de successions (et quel montant approximatif) ?

- Livret A : 5 000€
- PEL : 10 000€
- LEP : 10 000€
- Nuance 3D (assurance vie) dont le bénéficiaire est ma mère : 10 500€

2ème question :

Mes parents ont un compte commun à la banque postale avec 11 000€.

Cette somme sera-t-elle soumise à des frais notariés (et quel montant approximatif) et à des frais de successions (et quel montant approximatif) ?

3ème question :

Le notaire de mes parents a demandé à estimer le bien immobilier de mes parents , ils sont propriétaires d'une petite maison à la Bugallière à Orvault, d'une valeur comprise entre 100 000 et 140 000€.

Pourriez vous me dire en quoi consiste cette estimation et quel est son but, vu qu'on laisse toute la jouissance de ce bien à notre mère ?

Cette estimation est elle payante ?

Si oui, pourrions nous la faire régler sur les économies de mon père soumise à des frais notariés ?

Cette estimation va-t-elle engendrer des frais notariés (et quel montant approximatif) et des frais de successions (et quel montant approximatif) ?

Par avance, merci de vos conseils

Didier JAMBART
jambartc@sfr.fr
06.30.95.42.83

Par **dobaimmo**, le **16/06/2010** à **15:33**

Bonjour

je ne répondrais pas à toutes les questions mais elles peuvent être posées sans soucis à votre notaire.

Même si vous "laissez tout" à votre mère, il y a un certain nombre de documents obligatoires à faire dans un certain délai.

- acte de notoriété : acte qui dit que votre père est décédé, laissant votre maman, et vous même.
- acte d'attestation immobilière pour la maison : qui dit que la part de votre père appartient désormais à votre mère et vous même (cet acte est publié au bureau des hypothèques et génère un changement de nom au cadastre et sur la taxe foncière). A l'intérieur de cet acte doit être mentionnée une estimation précise du bien qui servira au fisc pour les éventuels droits de succession (ce qui n'est pas le cas ici) et pour la base de plus values imposable si vous vendez un jour.
- la déclaration de succession à faire au fisc :
la seule chose que je peux vous dire dès à présent, c'est que compte tenu des montants que vous énoncez :
- votre mère n'a pas de droits de succession à payer (exonération totale du conjoint depuis 2007)
- vous n'en avez pas non plus (exonération en dessous de 150 000 € par enfant)

Pour les actes, il convient de demander une approximation au notaire, ce n'est pas du tout indiscret. Il est capable de vous donner le coût qui pour partie dépend de l'actif successoral (qui est désormais connu).

Il est bien entendu possible de payer les frais avec les économies de vos parents.

Par contre, vous ne mentionnez pas d'aide sociale. Attention, si le conseil général a aidé votre père, dans certains cas, certaines aides sont récupérables. Il conviendrait de s'assurer de cela.

cordialement

Par **ciar307**, le **16/06/2010** à **16:02**

Bonjour et merci pour votre réponse.

1 - l'acte de notoriété dont vous parlez sera-t-il à rédiger par le notaire ? Est ce nécessaire alors que mes parents se sont faits donne de tous leurs biens au dernier vivant ? est ce un acte payant ?

2 - l'acte d'attestation immobilière pour la maison dont vous parlez sera-t-il à rédiger par le notaire ? Est ce nécessaire alors que mes parents se sont faits donne de tous leurs biens au dernier vivant ? est ce un acte payant ? proportionnel au coût estimé de la maison ?

3 - pour l'estimation de la maison, est ce préférable de la sous-estimer ou de la sur-estimer ???

Est ce mieux de la sur-estimer pour éviter toutes plus values imposables lors d'une vente ultérieure ?

Donc pour vous l'estimation du bien (maison) est donc liée à l'acte d'attestation immobilière ?

L'estimation tient elle compte du mobilier ?

L'estimation est elle payante ?

nota : non il n'y a aucune aide sociale, ni du conseil général.

Cordialement

merci

Par **dobaimmo**, le **16/06/2010** à **18:55**

l'acte de notoriété est un acte payant uniquement fait par le notaire. il est obligatoire pour expliquer les parts de chacun et indiquer s'il y a acceptation ou non de la succession.

l'acte d'attestation immobilière est également un document obligatoirement fait par le notaire : il doit contenir une estimation de la maison à la date du décès. donc ni sous estimée, ni sur estimée. la valeur vénale normale à un instant T

cette évaluation est soit faite par le notaire, soit faite par un agent immobilier mandaté par vous. selon les notaires, cette évaluation s'il se déplace est facturée ou pas. tout dépend des notaires et des circonstances. cependant, tout travail mérite salaire de toute façon et les cadeaux sont à la discretion de celui qui le fait.

La déclaration de succession est un document fiscal obligatoire. Il n'est pas forcément rédigé par le notaire (vous pouvez le faire vous même si vous pensez en avoir les compétences). Il contient la dévolution successorale, l'intégralité de l'actif et du passif, et la répartition (même si vous laissez tout à votre mère en pratique le fisc demande une évaluation de l'usufruit et de la nue propriété donc les parts revenant à chacun)

pour le mobilier : si vous vous entendez bien, ce n'est pas le problème car le fisc admet un forfait mobilier égal à 5% du reste.

En ce qui concerne la donation au dernier vivant : là, il n'est peut être pas judicieux de sortir cet acte qui va générer des frais supplémentaires, alors que la loi prévoit depuis le 1er Janvier 2007 que le conjoint prend l'usufruit de tout de par la loi. (la donation entre époux subit une taxation au décès due à l'enregistrement et des honoraires au notaire sur la valeur des biens transmis).

Pour plus de détails sur le coût, rapprochez vous de votre notaire ou d'un notaire extérieur si vous ne souhaitez pas poser ces questions au votre.
cordialement

Par **ciar307**, le **16/06/2010** à **19:19**

Merci beaucoup pour votre réponse

maintenant j'en sais suffisamment pour comprendre ce que va me présenter le notaire

Cordialement

Didier JAMBART