



Transmission d'un bien immobilier à ma petite-fille

Par **jo777**, le **10/08/2020** à **14:17**

Bonjour à tous,

J'ai 69 ans, mon mari est décédé. J'ai trois enfants. Je suis propriétaire d'un appartement d'une valeur de 210 000 euros. L'âge avançant, je souhaite commencer à réfléchir à la transmission. Comment puis-je transmettre mon appartement à ma petite fille pour qu'elle ait le moins possible de frais à payer lors de la succession ? Mes trois enfants sont d'accords pour que l'appartement lui revienne.

Avez-vous d'autre montages pour faciliter cette transmission ?

Merci pour vos réponses.

Par **Visiteur**, le **10/08/2020** à **16:01**

Bonjour

Est-ce le seul bien que vous possédez ?, car pour étudier la faisabilité de votre projet, il faut une approche de votre patrimoine, évaluer la quotité disponible (1/4) et la réserve héréditaire, (3/4).

Par **jo777**, le **10/08/2020** à **16:13**

Bonjour ESP,

Il s'agit de mon seul bien. J'ai 69 ans. Ma petite fille a 15ans, son père a 50 ans, Mon autre fils a 45 ans, ma fille a 48 ans.

Merci pour votre intérêt.

Par **Visiteur**, le **10/08/2020** à **17:24**

Est-ce votre seule petits-enfants ?

Votre patrimoine est insuffisant pour gratifier en une seule fois enfants et petits-enfants au moyen d'une donation-partage en respectant les parts légales. Ce

Juridiquement, elle peut recevoir au maximum 50%, soit les 25% de la quotité disponible et les 25% de son père qui pourrait renoncer à votre succession ou lui donner sa part.

Vous ne pouvez pas déshériter vos enfants, les autres pourront renoncer à votre succession lorsque vous décéderez.

Par jo777, le 10/08/2020 à 18:24

Merci ESP pour toutes ces informations.

Je suppose qu'il faut juste faire un testament pour garantir les 25% de la quotité disponible à ma petite fille.

Mon fils renoncera au bénéfice de sa fille, pas de souci.

Comment ça se passe au niveau des impositions si son oncle et sa tante se désistent en sa faveur? qu'elle est la base de l'imposition? est-ce une imposition oncle-tante / nièce?

Mon troisième fils habite avec moi dans l'appartement, si il renonce à l'héritage, peut-il en conserver l'usufruit? Je dirai que non 😞 Dois-t-il conserver sa part et faire un testament en sa faveur, voir lui donner des parts tous le 15 ans?

Je pense qu'il n'y a pas trop de solution à mon problème.

Merci pour votre aide, ça fait plaisir de voir qu'il y a encore des gens aidants.

Bien à vous.

AMC

Par Visiteur, le 10/08/2020 à 19:47

Oui, il faut établir un testament ou faire une donation partielle dès à présent. Si vous lui donner de la nue-propriété, la valeur n'est que de 60% (usufruit 40%).

J'ajoute que **sous certaines conditions**. Unhéritier réservataire peut s'engager à ne pas contester les donations ou legs qui pourraient le priver de sa part d'héritage. Pour cela, il doit signer un pacte successoral (appelé aussi *renonciation à l'action en réduction*) devant 2 notaires.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16251>

Pour le reste, je vous conseille d'en parler avec le vôtre.

[quote]

Merci pour votre aide, ça fait plaisir de voir qu'il y a encore des gens aidants[/quote]

Nous sommes ici, bénévolement et anonymement, dans le seul but d'apporter de l'aide.

Par **jo777**, le **10/08/2020** à **20:56**

Encore merci ESP,

Je vais essayer de remettre un peu d'ordre dans mes idées. Je reviendrai sûrement vers vous pour voir si j'ai tout bien compris.

Cordialement et bonne continuation à tous.

AMC

Par **Visiteur**, le **10/08/2020** à **21:27**

N'hésitez pas et bon courage

Par **jo777**, le **11/08/2020** à **07:56**

Bonjour ESP, Bonjour à tous.

Voici mon plan, dites-moi si c'est réalisable ou pas, c'est tellement complexe.

Pour mémoire, je possède un appartement d'une valeur de 210 000 Euros, j'ai trois enfants et une petite-fille. je désire transmettre ce bien sans que ma petite fille soit obligée de le vendre pour payer les frais de succession.

J'ai donc pensé au vu de toutes vos informations :

Je partage l'appartement de la sorte :

100000 euros à mon fils, père de ma petite-fille

40000 euros à ma fille

40000 euros à mon deuxième fils

30000 euros à ma petite-fille en quotité disponible.

I - Je ne paie pas de droits de succession car je profite des abattements .

II - la transmission de mon fils à ma petite-fille se fait automatiquement.

III - ma fille et mon second fils établissent un testament en faveur de leur frère ou de sa descendance.

IV - peut-être un pacte successoral pour encadrer le tout.

Ca à l'air trop simple, dites moi où le bât blesse.

Cordialement.

AMC

Par **Tisuisse**, le **11/08/2020** à **09:04**

Bonjour,

Parlez-en avec votre notaire car je ne doute pas que celui-ci ne trouve une solution acceptable par tous.

Par **jo777**, le **11/08/2020** à **09:13**

Bonjour,

Je suis déjà en relation avec mon notaire mais pour l'instant je croise les informations.

Je me suis peut-être trompée de site.

Cordialement.

AMC

Par **Visiteur**, le **11/08/2020** à **10:51**

BJR@tous

Personnellement, j'ai compris ceci.

I - Je ne paie pas de droits de succession car je profite des abattements .

OUI

II - la transmission de mon fils à ma petite-fille se fait automatiquement.

Au décès de père ou par donation

II - ma fille et mon second fils établissent un testament en faveur de leur frère ou de sa descendance.

OUI

IV - peut-être un pacte successoral pour encadrer le tout.

NON, ceci est dans le cas où rien n'est fait de votre vivant.

Par **jo777**, le **11/08/2020** à **10:57**

Merci Cathy pour votre réponse.

Ma dernière question et je m'en irai revoir mon notaire.

Le fait que mon fils soit avantagé au détriment de son frère ou de sa sœur, est-ce que cela pose problème même si tous les enfants sont d'accords pour procéder ainsi?

Encore merci.

AMC

Par **Visiteur**, le **11/08/2020** à **12:24**

Qu'il s'agisse de votre fils ou votre petite fille, le problème reste le même vis à vis de la quotité disponible.

Je pense qu'il est préférable de passer par un testament et un pacte, mais si vous optez pour la donation partage évoquée, je pense qu'il est prudent de prévoir une convention d'indivision.

Pour info, la valeur de nue-propriété est actuellement de 126.000€

Par **jo777**, le **13/08/2020** à **08:49**

Bonjour à tous,

Après moult réflexions et recherches, je me rends compte qu'il y aura toujours "d'énormes" frais de successions, du moins dans la transmission oncle-tante à nièce.

Que pensez-vous de la création d'une SCI familiale? Est-ce trop tard ou pas adapté à mon

optimisation successorale?

Merci pour vos réponses.

AMC

Par **Visiteur**, le **13/08/2020 à 09:36**

J'avais pensé à la SCI, mais fiscalement, cela ne change pas grand chose, car la valeur des parts reste correspondante à la valeur du bien détenu.

Par **youris**, le **13/08/2020 à 10:16**

bonjour,

la SCI ne présente pas que des avantages, la création d'une SCI nécessite des formalités fastidieuses et qui ont un coût puis elle nécessite comme toute société une assemblée annuelle et une gestion comptable obligatoire.

salutations

Par **jo777**, le **13/08/2020 à 19:57**

Bonjour à tous, Bonjour ESP,

Les formalités fastidieuses ne me font pas peur, ce qui me fait peur c'est quand je ne comprends pas.

Si je comprends bien le principe de la SCI, je transforme l'appartement en part, que je vais distribué selon mon envie, exemple 100000 pour mon fils, 80000 pour ma petite fille, 20000 pour moi, 10000 pour mon autre fils, J'échappe ainsi à la quotité disponible et à la réserve héréditaire.

Donc ma question, qu'est ce que ça change fiscalement? Suis-je imposé dans le cadre de la répartition ou tout autre surprise 😞. Tel un droit de mutation de 5%?

Cordialement.

AMC

Par **Visiteur**, le **13/08/2020 à 20:55**

Vous êtes très sympathique, mais 100,50,80, restent 100,50,80, qu'il s'agisse de M2 ou de parts de sci ou d'argent, droits de transmission identiques.

Par **jo777**, le **13/08/2020** à **21:26**

Bonsoir ESP,

Comme vous l'avez surement deviné, je n'y comprends rien.

Voulez-vous dire que lors de la transmission en parts des 80000 à ma petite fille, elle sera imposée à 45% 🤔?

Bonne soirée quand même.

Merci.

AMC

Par **Visiteur**, le **13/08/2020** à **22:16**

De vous à elle, non,

Actif net imposable :80 000,00 €

Abattement1 594,00 €

Actif net imposable après abattement78 406,00 €

Application du barème par tranches de 5% à 20%= 12 494,80 €.

Je pense que maintenant, il faut en parler avec le notaire.

Donation et ou testament + pactes des enfants.

Par **jo777**, le **14/08/2020** à **07:16**

Merci ESP, merci à tous et toutes.

Il est vraiment temps de retourner voir mon notaire. 🤔

Bien à vous.

AMC

Par **Tisuisse**, le **14/08/2020** à **08:18**

C'est bien le conseil que je vous ai donné il y a 3 jours déjà, non ?

Le notaire dispose certainement de plusieurs solutions et il ne manquera pas de vous proposer celle qui sera la plus adaptée à vos souhaits.

Bonne chance.

Par **jo777**, le **14/08/2020** à **08:28**

Merci Tisuisse,

Si je viens m'informer ici et recueillir quelques conseils, c'est d'une part pour ne pas mourir idiot et d'autre part ne pas faire n'importe quoi.

Il m'est déjà arrivé de faire des bêtises faute de ne pas avoir assez réfléchi, mais effectivement vous aviez raison, je vais aller revoir mon notaire. 😊

Cordialement.

AMC