



Hériter un appartement d'un ami

Par **Zoulaxx**, le **30/10/2013** à **18:53**

Bonjour.

J'ai un ami propriétaire d'un appartement au cœur de Paris.

Âgé de 85 ans, Célibataire, il n'a pas eu d'enfants. Il lui reste deux cousines et refuse que son patrimoine aille à l'état.

il souhaiterait que j'hérite de son appartement. Or la succession me coûterait environ 900.000€ que je n'ai pas.

Y a-t-il moyen de réduire ces droits de successions? (SCI, pacs?)

Cordialement,

A.

Par **youris**, le **30/10/2013** à **19:09**

bjr,

les partenaires de pacs sont exonérés de droit de successions.

donc vous pouvez vous pacser et que votre ami fasse en testament en vous léguant l'appartement.

cdt

Par **Zoulaxx**, le **30/10/2013** à **19:13**

Merci de votre réponse. Mais est-ce que cela ne va pas paraître louche ? Il a 85 ans et moi 42...

En cas de Pacs, il n'y a plus de droits de succession et je deviens propriétaire à son décès malgré ses vieilles cousines ?

Par **youris**, le **30/10/2013** à **20:38**

bjr,

le pacs est un contrat entre 2 personnes majeures.

il n'y a pas de conditions particulières d'âge.

ses veilles cousines ne sont pas des héritières réservataires donc votre ami peut léguer ce qu'il veut à qui il veut.
pour éviter les contestations, faites le testament (authentique) devant notaire.
cdt

Par **Zoulaxx**, le **30/10/2013** à **20:43**

Merci beaucoup. Je vais me renseigner sur ce que suscite comme engagements le pacs.
Bonne soirée.

Par **JuLx64**, le **30/10/2013** à **23:24**

On peut éventuellement envisager que le fisc y trouve à redire s'ils avaient des indices leur laissant penser que le pacs n'a pour objectif que d'éluider les droits de succession, il serait donc souhaitable que vous puissiez présenter des éléments attestant d'une vie commune. Il vous sera d'ailleurs nécessaire de définir une résidence commune. Si le fisc pouvait trouver des témoins attestant que vous êtes tous les deux hétérosexuels, cela pourrait aussi être gênant...

Les seuls engagements liés au pacs sont secours et assistance, mais vu le patrimoine de votre ami je ne pense pas qu'il ait besoin du vôtre un jour.

Quant à la réponse précédente elle est inexacte, il y a bien une condition d'âge pour se pacser, il faut être majeur...

Par **Zoulaxx**, le **30/10/2013** à **23:32**

En effet Julx64. De ce que je viens de voir sur différents sites, on peut avoir une résidence commune mais chacun peut avoir son domicile si j'ai bien compris. Je suppose qu'une brosse à dent ne suffit pas pour l'administration fiscale :-)

Il a en effet son patrimoine immobilier, cet appartement mais touche une retraite de prof qui ne lui assure pas non plus des fins de mois très confortables.

Monter une SCI couplée à u testament pourrait il être une solution?

Par **JuLx64**, le **30/10/2013** à **23:40**

Monter une SCI ne va fondamentalement rien changer à votre problème : vous aurez nécessairement une part symbolique puisque vous ne pourrez rien apporter, vous hériterez donc des parts de la SCI qui vaudront à peu près autant que les biens eux-mêmes. Et sur lesquels vous paierez toujours 60% de droits si vous n'êtes pas pacés. Cela peut même compliquer les choses, car lorsque toutes les parts d'une SCI sont réunies en une seule main elle peut être dissoute, ce qui occasionne des frais.

Le pacs est la seule solution à votre problème, à vous de faire en sorte qu'il ne puisse pas

être invalidé par le fisc. La SCI ne peut être une solution que lorsque deux personnes apportent à peu près le même patrimoine à la société, et qu'elles ont à peu près le même âge. On peut alors mettre en place un montage croisé usufruit - nue propriété, qui permet au survivant de récupérer toutes les parts en PP. Mais dans votre cas ces deux conditions nécessaires ne sont pas réunies.

Par **Zoulaxx**, le **31/10/2013** à **07:51**

Le souci est que si une cousine ou un neveu venait à "chipoter" il s'agit quand même de 100m2 a 10/15000 le m2) Le fisc n'aurait aucun problème pour prouver l'hétérosexualité du couple et de fait le caractère "bidon" de ce pacs. Vu qu'un viager est soumis il me semble à certains barèmes (il ne peut pas si j'ai bien compris brader le bouquet ou les rentes), que pensez vous d'une adoption ? J'ai toujours mes parents? Aurait on le même problème avec le fisc et la démarche est elle longue ?(il est atteint d'un cancer)

Par **Zoulaxx**, le **31/10/2013** à **08:09**

Je viens de trouver la réponse pour une adoption simple dans laquelle je serais soumis aussi aux 60% de droits de succession. Aïe.
Quant au viager, pour arranger les choses, je suis professionnel de santé et je lui ai prodigué des soins il y a quelques années.

Par **JuLx64**, le **31/10/2013** à **09:42**

Non effectivement l'adoption simple ne changera rien à votre problème. Et vous ne pouvez pas non plus brader le bien, que ce soit en viager ou autrement. Vous pouvez éventuellement le vendre dans la fourchette basse du marché.

Je ne vois vraiment que le PACS, mais avec les risques indiqués au niveau fiscal. Côté cousines par contre aucun risque, le testament est indépendant du pacs. Elles pourraient éventuellement arguer du fait que votre ami n'avait plus toute sa tête, voir l'affaire Bétencourt, mais ça serait très compliqué à prouver.

Vous pourriez aussi vous pacser sous le régime de la communauté universelle, ce qui vous rendrait propriétaire de la moitié des biens de votre ami, et rendrait plus compliqué la remise en cause du contrat par le fisc.