# Surcoût

Surcoût à envisager si on reste dans la maison :

* Précompte Immobilier : ± 1.000 €
* Assurance incendie : ± 1.500 €
* Chauffage : (12 \* 250) -> (12 x 100) ± 1.800 €
* Jardin – achats divers ± 200 €
* Jardin – aide extérieure : (15 j. \* 4 hr \* 15 €) ± 900 €
* ???

Soit un surcoût total d’environ 5.400 €/an.

Sur une période de 15 ans, cela représente ± 81.000 €

(A comparer avec les 250.000 € d’investissement)

# Droits de succession

Au décès du premier

* Immeuble : pour le conjoint, « exemption totale sur la part nette recueillie dans l’immeuble » (je ne vois pas de somme limite).
* Mobilier et valeurs :

|  |  |
| --- | --- |
| **A ce jour ± 780.000 €** | **Dans 10 ans ± 660.000 €** |
| 770.000 banque 10.000 mobilier | 770.000 – (12.000 / an) + 10.000 |
| Si tout est pris par le conjoint :   * Sur 780.000/2 = 390.000 € * Taxe de 60.225 € * De 0 à 250.000 = 26.625 € * 24% pour le surplus = 33.600 €   Solde restant : 719.775 € | Si tout est pris par le conjoint :   * Sur 660.000/2 = 330.000 € * Taxe de 45.825 € * De 0 à 250.000 = 26.625 € * 24% pour le surplus = 19.200 €   Solde restant : 614.175 € |
| Si on partage avec les (petits)enfants  Somme à partager : 390.000 €   * Conjoint : 40.000 -> 1.625 € * Enfants : 70.000 -> 3.525 € (2x) * Pet.enf. : 35.000 -> 1.375 € (6x)   Total des taxes = 16.925 €  Reste conjoint : 428.675 €  Après vente maison : ± 800.000 €  Reste chaque enfant : 66.475 €  Reste chaque pet.enf. : 33.625 € | Si on partage avec les (petits)enfants  Somme à partager : 330.000 €   * Conjoint : 30.000 -> 1.125 € * Enfants : 60.000 -> 2.825 € (2x) * Pet.enf. : 30.000 -> 1.125 € (6x)   Total des taxes = 13.125 €  Reste conjoint : 358.875 €  Après vente maison : ± 735.000 €  Reste chaque enfant : 57.175 €  Reste chaque pet.enf. : 28.875 € |

Si on décède tous les deux accidentellement

* Immeuble : pas d’exemption
* Immeuble, Mobilier et valeurs : 770.000 + 400.000 / 650.000 + 400.000

|  |  |
| --- | --- |
| **A ce jour ± 1.180.000 €** | **Dans 10 ans ± 1.060.000 €** |
| 1.170.000 + 10.000 mobilier | 1.170.000 – (12.000 / an) + 10.000 mob. |
| Si tout est pris par les enfants :  Pour chaque enfant   * Sur 1.180.000/2 = 590.000 € * **Taxe de 113.125 €** * De 0 à 500.000 = 86.625 € * 30% pour le surplus = 27.000 €   Solde restant : 476.375 € | Si tout est pris par les enfants :  Pour chaque enfant   * Sur 1.060.000/2 = 530.000 € * **Taxe de 95.625 €** * De 0 à 500.000 = 86.625 € * 30% pour le surplus = 9.000 €   Solde restant : 434.3175 € |
| S’ils partagent avec les petits-enfants  Pour chaque enfant  Somme à partager : 590.000 €   * Enfant : 230.000 -> 23.025 € * Pet.enf. : 60.000 -> 2.825 € (6x)   Total des taxes = **39.975 €**  Reste chaque enfant : 206.975 €  Reste chaque pet.enf. : 57.125 € | S’ils partagent avec les petits-enfants  Pour chaque enfant  Somme à partager : 530.000 €   * Enfant : 170.000 -> 12.625 € * Pet.enf. : 60.000 -> 2.825 € (6x)   Total des taxes = **29.575 €**  Reste chaque enfant : 157.375 €  Reste chaque pet.enf. : 57.125 € |

Remarques

* En partageant avec les enfants, on peut arriver à des taxes très raisonnables.
* J’ai considéré le partage : ± 20% par enfant et 10% par petit-enfant (= 100%)
* Je n’ai pas pris en considération dans la partie à 10 ans : des dépenses exceptionnelles comme une voiture.
* Vu le montant de ces taxes, cela vaut-il la peine de faire une vente/donation de nue-propriété ?
  + Peut-être pour la maison actuelle
  + Mais sans doute après le décès du premier.
* Si, au lieu d’effectuer les travaux, on achète/transforme un autre bâtiment, on peut considérer que la valeur de ce logement + le cash restant seront équivalents au total cash actuel ou à 10 ans.

Conclusion

* Pourquoi pas conserver la maison telle quelle en supportant le surcoût de ± 5.400 €/an. On voit que cela n’handicape pas trop nos finances et cela préserve l’intérêt et la valeur de l’ensemble.
* Il faudrait essayer d’acheter/transformer un autre logement dans lequel on pourrait aller si on est seul, ce logement étant loué en attendant (au lieu de garder tout le cash en banque).
* Problème principal si on n’a pas trouvé ce second logement : comment gérer cela une fois seul.