



N° 43

DECEMBRE 2013



Sûrement et pour longtemps

La lettre des notaires de France

www.notaires.fr

Payer les droits de successions

Dans quel délai les héritiers doivent-ils verser les droits de succession ?

À compter du décès, les héritiers ou les légataires ont six mois pour déposer une déclaration de succession au Service des impôts (pôle enregistrement) du dernier domicile du défunt - un délai porté à un an si le décès s'est produit en dehors de la France métropolitaine.

Par tolérance, il est possible d'effectuer cette formalité jusqu'au dernier jour de ce sixième mois (par exemple, jusqu'au 30 septembre pour un décès survenu le 8 mars).

La déclaration de succession est généralement établie par le notaire chargé de la succession, mais les héritiers peuvent s'en charger eux-mêmes bien que par sécurité, l'intervention du notaire soit souvent préférable. De plus, elle est obligatoire si la succession comprend un ou plusieurs biens immobiliers.

Si malgré le jeu des abattements et des exonérations, la succession donne lieu à une taxation, cette somme doit être versée au moment du dépôt de la succession.

**Condition suspensive
liée à l'obtention d'un
prêt immobilier :
attention au taux
indiqué !**



Insérée dans une promesse de vente, la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt immobilier permet à l'acquéreur de renoncer à l'achat s'il n'obtient pas le prêt nécessaire à l'opération, sans pénalité.

La Cour de cassation vient de rappeler que le prêt doit être demandé au taux figurant dans la promesse de vente ([Cour de cassation, 3e ch. civile, 20 novembre 2013](#)). Ainsi, une promesse de vente avait été signée sous la condition

Comment payer les droits de succession ?

Dans la plupart des cas, les droits de succession sont versés en numéraire. Mais d'autres possibilités sont parfois envisageables. Il est ainsi possible de s'acquitter de cet impôt en proposant la dation en paiement de bois, de forêts ou d'espaces naturels, de terrains ou de biens immobiliers intéressant le Conservatoire du Littoral, dans les zones lacustres ou littorales, ou encore par le don d'œuvres d'art, de pièces de collection ou de documents de haute valeur historique ou artistique.

Que se passe-t-il en cas de dépassement du délai ?

Le délai de six mois peut s'avérer trop bref pour évaluer la succession et réunir les sommes nécessaires, par exemple si les héritiers doivent mettre en vente un bien immobilier. Or, à compter des six mois fatidiques, des intérêts de retard sont dus au taux de 0,4 % par mois (soit 4,8 % par an). Si un retard ne peut être évité, le versement d'un acompte peut permettre d'alléger quelque peu la note. En revanche, une fois franchi le cap du premier anniversaire du décès, une majoration de 10 % s'applique.

Peut-on demander des aménagements à l'administration fiscale ?

Il est possible de demander à fractionner le paiement des droits de succession. Leur règlement est alors étalé sur cinq ans, voire dix ans dans certains cas, avec un versement tous les six mois. Cet étalement donne lieu au paiement d'intérêts, à un taux très bas, voire insignifiant depuis quelques années. Ce taux est fixé une fois pour toutes pour toute la durée de ce crédit. Néanmoins, l'administration exige des héritiers qu'ils constituent une garantie : caution bancaire, hypothèque sur un des biens de la succession... dans les trois mois qui suivent l'acceptation du dossier.

Cas particulier, lorsqu'une succession comprend un ou plusieurs biens en usufruit, ce qui est fréquent, il est possible sous certaines conditions de ne régler l'impôt de succession qu'au moment de la réunion de cet usufruit et de la nue-propriété. Ce paiement différé donne lieu au paiement d'intérêts annuels, ou, sur option irrévocable, au règlement des droits sur la valeur de la pleine propriété, en étant alors dispensé du paiement d'intérêts. Enfin, le paiement des droits dus sur les transmissions d'entreprises peut, sous certaines conditions, être différé pendant cinq ans, puis fractionné pendant dix ans.

suspensive de l'obtention d'un prêt au taux maximum de 4,75 %. L'acquéreur avait ensuite demandé un prêt immobilier à sa banque à un taux de 4,20 %. Le prêt lui ayant été refusé, il invoquait la condition suspensive pour ne pas donner suite à la promesse. La cour a donné raison au vendeur qui demandait que soit appliquée la pénalité prévue pour défaut de signature du contrat de vente.

À lire dans Conseils des notaires



Le numéro de décembre de Conseils des notaires lève le voile sur le secret professionnel.

Banquiers, médecins, administrations, notaires... sont tenus au secret pour assurer le respect de la vie privée de leurs clients ou usagers. Ce secret est-il absolu ? Dans quels cas peut-il être levé ?

A découvrir également, un bilan de l'année juridique et fiscale 2013, et les mesures phare du projet de loi Alur pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

➤ [En savoir plus](#)

Suivez-nous !



Télécharger l'application "Les prix de l'immobilier"

