



Calcul de soulte sur rachat de part avant succession

Par Furette77

Bonjour

Ma mère a effectué, il y a plus de 30 ans, une donation de son vivant de sa résidence principale à mon frère et moi. Elle est usufruitière à vie. De ce que j'ai compris cela fait de mon frère et moi les propriétaires de cette maison avec une indivision à part égale (50/50). Mon frère souhaite désormais me racheter ma part dès cette année et je suis d'accord. Ma mère resterait usufruitière jusqu'à son décès. Je souhaite savoir si ce rachat passe par la procédure de versement d'une soulte ? La maison a été estimée par un professionnel à 900 000 €, il n'y a pas de crédit à rembourser et comme on est 2 en indivision de ce que j'ai compris la soulte serait de 450 000 €. Est-ce correct sinon pourriez-vous m'indiquer comment la calculer car mon frère souhaite recevoir de ma part le montant pour faire une demande de crédit bancaire pour la régler et engager la procédure auprès d'un notaire

Merci d'avance pour vos réponses.

Je reste à disposition pour tout complément d'information qui vous serait utile pour me répondre

Par Rambotte

Bonjour.

La soulte, c'est le mot consacré signifiant "prix de vente" dans le cadre d'une sortie d'indivision par rachat par l'un de la part de l'autre.

La soulte à payer est la valeur de la moitié de nue-propiété achetée.

Donc, à partir de la valeur du bien en pleine propriété 900000, il faut calculer la valeur de la nue-propiété, en déduisant la valeur de l'usufruit, laquelle est un % dépendant de l'âge de votre mère.

Par exemple, si on utilise le barème fiscal par commodité, et que votre mère a 85 ans, son usufruit vaut 20%, soit 180000.

La nue-propiété vaut alors 720000, et la soulte à payer est de 360000.

Mais en matière civile de partage, le barème fiscal n'a pas valeur légale obligatoire. Vous pouvez utiliser un barème économique, toujours dépendant de l'âge de l'usufruitier, mais plus finement, année par année (tandis que le barème fiscal fonctionne par tranches de 10% par tranches d'âge de 10 ans).

Par Furette77

Merci pour votre prompt réponse et sa précision. Cela répond très bien à ma question.

concernant les frais de notaire je me demandais si comme dans la vente d'un bien immobilier c'est uniquement l'acquéreur qui les supporte en totalité ou s'il y a une répartition entre les deux : acquéreur et vendeur ? et dans ce cas est-ce une répartition 50/50 ou y a-t-il des différences et lesquelles

Merci d'avance pour vos compléments d'information

Par Rambotte

Il ne s'agit pas d'une vente classique, mais d'un partage avec soulte (faisant cesser l'indivision). La loi ne régit pas qui doit payer les frais et droits de partage.

Il peut donc y avoir accord des parties pour partager les frais et droits, ce qui peut avoir une certaine logique si les deux parties sont également volontaires pour l'opération.

Au contraire, si l'un est fortement demandeur, et que l'autre ne fait que consentir, il peut y avoir une logique à ce que ce

soit le demandeur qui paye.

Par Furette77

Merci pour votre réponse