



Licitation entre frères

Par Philippe

Suite au décès de notre père, mon frère et moi sommes nu-proprétaire chacun à 50% de la maison familiale et ma mère de 89 ans est usufruitière. Mon frère veut me racheter ma part de la maison. Est-ce possible et si oui quel pourcentage du prix de la maison doit-il me verser ? Quels frais cela entraînent (impôts, notaire, ...) pour moi (j'habite en Allemagne), pour mon frère (il habite en France) ? Est-ce que le pays d'habitation entre en ligne de compte ?
Merci d'avance

Par ESP

Bonjour
S'il y a plus-value, il serait important de connaître votre statut de résident, car le 2° du II de l'article 150 U du CGI prévoit une exonération pour les plus-values réalisées au titre des cessions, d'un logement situé en France par des personnes physiques, non résidentes de France, ressortissantes d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE) ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales..

La nue-propriété étant de 80%, votre frère devrait vous acheter votre part pour 40% de la valeur de la maison.

Pour le reste, céder votre nue-propriété à votre frère ne pose pas de problème particulier et le notaire vous estimera les coût de l'opération.

Par Philippe

Merci pour votre réponse.
Ma résidence principale est en Allemagne, je suis retraité de l'Etat et donc paie mes impôts à l'état français alors que mon épouse, elle, est retraitée du secteur privé donc paie ses impôts à l'état allemand.

Par ESP

En terme de plus value (s'il y a), vous devriez être exonéré d'impôt vet CSG en justifiant de la résidence principale.

Par Philippe

Merci beaucoup

Par ESP

Pour vous être utile.