



## Question de Calcul d'usufruit

-----  
Par ricdieu

Bonjour,

J'ai une question en ce qui concerne le mode de calcul de l'usufruit de ma mère sur la maison familiale.

Mon père est décédé et il y a eu une donation au dernier vivant.

Ma mère a opté pour 1/4 en pleine propriété et 30% en usufruit selon son âge

Ma question est la suivante:

Imaginons que la maison vaille 100K et que ma mère décide de la vendre:

Ma mère à 1/4 de 100K + 30% ( totalité du prix )  
soit 25K + 30K

ou Ma mère à 1/4 de 100K + 30% (prix - son 1/4???)  
soit 25K + 22.5K

Merci de vos réponses

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Quel était le régime matrimonial de vos parents ? Communauté réduite aux acquêts ou séparation de biens ?

La maison a-t-elle été acquise en indivision 50/50 entre eux ?

-----  
Par ricdieu

Bonjour,

Séparation de bien, et la maison appartenait uniquement à mon Père.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Votre mère n'a pas 30 % en usufruit, mais 100 % de l'usufruit qui vaut 30 % du prix de vente totale de la maison. Attention, le barème fiscal utilisé par les impôts n'est pas la seule méthode pour calculer la valeur d'un usufruit (voir le notaire). Mais gardons cette hypothèse.

Votre mère possède donc 100 % de l'usufruit et 1/4 de la nue-propriété, soit 25 % en pleine propriété et 75 % en usufruit.

Si la maison vaut 100 000 euros et est vendue en pleine propriété, votre mère aurait droit à :

- 30 000 euros, valeur de son usufruit
- plus 25 % de 70 000 euros (valeur de sa part de nue-propriété) : 17 500 euros
- au total : 47 500 euros

On obtient le même résultat avec :

- 25 % en pleine propriété : 25 000 euros
- 30 % (valeur de l'usufruit) des 3/4 restants valant 75 000 euros en pleine propriété : 22 500 euros

A noter que votre mère peut vendre son usufruit, mais que la vente en pleine propriété demandera l'accord de tous les héritiers.

-----

Par ricdieu

Merci Isadore pour votre réponse précise, et merci à tous les autres intervenants.

Cordialement

-----

Par AGeorges

Bonsoir Ric,

Notez tout de même que les 30% ne sont pas liés à la date du décès de votre père, mais à l'âge qu'aura votre mère au moment de la vente. L'article 669 du CGI, si c'est la méthode utilisée, change de 'tranches' à chaque franchissement de dizaine (61, 71, 81 révolus).

-----

Par Rambotte

Bonjour.

Et on peut aussi noter qu'en matière civile de partage d'un prix de vente, le barème fiscal n'a pas valeur légale. Il peut seulement être choisi par commodité de calcul.

En cas de désaccord sur le partage du prix, le barème économique s'impose.