



Acquisition en démembrement

Par Nathetju

Bonjour,

Nous souhaitons acheter un bien avec notre fils en démembrement (nous lui donnerons la valeur de la nue propriété à lui ou au notaire pour payer sa part).

Nous souhaitons mettre certaines clauses au démembrement (clause de retour, clause de réemploi et aussi de transfert d usufruit en cas de predeces d un des conjoint).

Est il possible de faire la donation et l acquisition en même temps chez le notaire avec l ensemble des clauses ou doit on acheter le bien en PP puis faire donation avec les clauses (que paie ton 2 fois les frais de notaire de 10ke?

Quel est le plus avantageux, l intérêt de l un ou l autre.

Merci par avance

Par Rambotte

Bonjour.

Si vous achetez en démembrement avec votre fils, cela veut dire qu'il achète la nue-propiété au vendeur du bien, et que vous achetez l'usufruit en indivision au vendeur du bien. Et vous n'avez rien à donner à votre fils. Et il ne peut pas y avoir de clause de droit de retour, ni je pense d'usufruit réversif, puisque seul un propriétaire peut constituer un usufruit.

Votre projet ne serait-il pas plutôt d'acheter le bien sans votre fils, en pleine propriété, puis d'en faire donation, avec clause de droit de retour, avec réserve d'usufruit et constitution d'usufruit réversif ?

Par Nathetju

Merci pour votre retour.

Dans le cas où nous devons acheter les frais de notaire son a payer pr l acquisition et a nouveau sur la part de la nue propriété ?

Exemple cout 10k de frais de notaire si nue pro a 30% nous devons payer 3k?

Par yapasdequoi

Bonjour,

A chaque mutation il faut un acte notarié, et donc des frais de notaire (dont la majeure partie est constituée de taxes)

Si vous voulez absolument ajouter ces conditions, l'achat puis donation représente la seule solution, mais avec les frais qui correspondent.

Par Nathetju

Merci pour votre retour.

Dans le cas où nous devons acheter les frais de notaire son a payer pr l acquisition et a nouveau sur la part de la nue propriété ?

Exemple cout 10k de frais de notaire si nue pro a 30% nous devons payer 3k?

Par yapasdequoi

option A : vous achetez l'usufruit et votre fils achète la nu-propiété, vous payez chacun des taxes sur la valeur de la

part achetée, mais vous ne pouvez mettre aucune clause.

option B : vous achetez (acte 1) en pleine propriété et ensuite vous donnez (acte 2) la nu-propriété avec les clauses additionnelles et vous payez les droits sur l'acte 1 et sur l'acte 2, donc 2 fois.

Par Nathetju

merci pour votre retour quel est le montant des frais pour une acquisition de 100ke + quel montant frais pour donation de la nu pro valeur 30%

Par Rambotte

Vous (ou votre conjoint) êtes si jeune que ça (la trentaine) pour que la nue-propriété ne soit que de 30% ? C'est normalement au donataire de payer les droits de donation.

Par Nathetju

Bonjour, oui - 50 ans

Par Rambotte

Si vous avez la quarantaine, la nue-propriété est de 40%.

Par Nathetju

Merci par contre je demande quels sont les frais totaux à payer pour la donation de la nue-propriété tous frais et taxes confondus exemple pour un bien de 100ke valeur nu pro 40k
Savez vous le montant des frais à régler ?

Par Rambotte

Il n'y aura pas de droits de donation, puisque votre enfant bénéficie d'un abattement de 100000? par parents.

Mais je ne sais pas répondre concernant les droits d'enregistrement à la publicité foncière et les frais d'acte (dont les émoluments du notaire).