



Repartition prix maison

Par pau63

Bonjour, je suis nu-propriétaire à 50% d'une maison; Suite au décès de mon compagnon pacsé, j'ai reçu, en leg par testament sa part de l'usufruit de la maison. Je suis donc usufruitière à 100% .(valeur de l'usufruit 40% car âge entre 60 et 70 ans). Son fils a hérité de 50% de la nu propriété.

En cas de vente quel prorata du montant de la vente me reviendrait?

Je vous remercie par avance
Cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

En cas de vente d'un bien, le prix est partagé au prorata de la valeur des droits de chacun dans le bien, puisque chacun ne fait que vendre ses propres droits dans le bien.

Vous êtes pleine propriétaire d'une moitié du bien (celle issue de votre acquisition en couple) et usufruitière de l'autre moitié (celle du défunt).

De manière équivalente, vous êtes usufruitière de la totalité et nue-propriétaire de votre moitié. Mais la première manière de décrire est plus habituelle.

Si on s'en tient au barème fiscal de l'usufruit, vos droits sont de 50% (votre moitié) + 40% (usufruit) des autres 50%.
Donc 70% au total.

Mais on aurait pu dire 40% (usufruit) + 60% (NP) de 50% = 70%.

Notez qu'en matière civile (et non fiscale) de partage d'un prix de vente, le barème fiscal n'a pas valeur légale. Il n'est utilisé que par commodité de calcul. En cas de désaccord sur le partage du prix selon ce barème, seul le barème économique doit s'appliquer.

Le barème économique fonctionne avec des % précis (et pas par tranche de 10%) en fonction de l'âge précis (et pas par tranches de 10 ans). Mais il est plus technique à manier, car il dépend du taux de rendement du bien, qu'il faut évaluer.

Par pau63

Bonjour et merci beaucoup. Bonne journée à vous