



## Succession/Vente : usufruit vs pleine propriété vs nue-propiété

-----  
Par Diazz

Bonjour,  
Tout d'abord je vous remercie de me lire.  
Je me permets de venir vers vous pour une explication de texte, dans le cadre d'une succession/Vente.  
Il n'y a pas de grosses sommes en jeu, mais je n'arrive pas à comprendre le projet d'acte de mon notaire...  
Il s'agit d'un bien qui vaut 100 000 ?.  
Mon grand-père est décédé.

Le notaire écrit :  
Mme C (ma grand-mère) vend l'usufruit à concurrence de la moitié et la pleine propriété à concurrence de la moitié.  
Chacun des 6 enfants vendent la nue-propiété indivise à concurrence de 1/6.

En bref, je ne comprends rien ... et surtout je ne sais pas qui va toucher combien !?!

Pourriez-vous m'éclairer ?

Dans l'attente de vous lire

Merci

Diazz

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Pour vous répondre, il faut l'âge de votre grand mère, ce qui permettra de calculer la valeur de son usufruit.

-----  
Par Diazz

Bonjour @Yapasdequoi  
Merci de l'intérêt que vous portez à mon message.  
Ma grand-mère a 90 ans.  
Merci

-----  
Par yapasdequoi

Pour un prix de vente de 100000  
Mme C recevra 50000 + 5000 d'usufruit soit 55000  
Et les 6 se partageront 45000 soit 7500 chacun.

-----  
Par Diazz

Merci !!!

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

N'est-ce pas à 91 ans révolus que l'usufruit passe à 10% ?

Un simulateur bien pratique que je viens de découvrir  
[url=https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit]https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit[/url]

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

On ne vous a pas vraiment expliqué l'origine du truc.

Vos grands-parents étaient propriétaires 50/50 du bien.  
Au décès de votre grand-père, votre grand-mère reste (pleine) propriétaires de sa moitié.  
L'autre moitié dépend de la succession de votre grand-père.

Dans cette succession, votre grand-mère recueille l'usufruit, donc l'usufruit de cette moitié du bien.

D'où la phrase du notaire qui explique que votre grand-mère vend une moitié d'usufruit et une moitié de pleine propriété.

Les 6 héritiers, eux, héritent ensemble du reste, à savoir de la moitié du bien grevé d'usufruit au profit de votre grand-mère, autrement dit, de la nue-propriété de la moitié ayant appartenu à votre grand-père.

Le prix de vente est donc partagé selon ces droits et proportions, les calculs ayant été expliqués dans les réponses.

-----  
Par Rambotte

Effectivement, pour la valeur fiscale de l'usufruit, laquelle n'a pas valeur légale en matière de partage d'un prix de vente. Les parties peuvent s'entendre sur un barème économique plus fin que des cliquets de 10% tous les 10 ans.

-----  
Par Diazz

Merci à vous tous pour vos renseignements !!

-----  
Par DIU1973

BONJOUR

Je comprends que la grand mère vend sa propriété d'une moitié.  
Elle recevra en outre la valeur de l'usufruit de l'autre moitié, laquelle est la nue-propriété des héritiers, qu' ils se partagent.  
Valeur usufruit 30% jusqu'à 81 ans, 20% jusqu'à 91 ans, 10% au delà.

En effet, la répartition du prix de vente entre le nu-propriétaire et l'usufruitier est généralement déterminée en fonction de la valeur respective de la nue-propriété et de l'usufruit, qui dépend de l'âge de l'usufruitier (article 669 du Code général des impôts).

-----  
Par Rambotte

Le 669 CGI n'a pas valeur légale en matière de partage, matière civile, du prix de vente (mais il l'a pour le calcul de la taxe sur la plus-value, matière fiscale). Il peut être utilisé par facilité.

Le barème économique doit s'appliquer en cas de désaccord sur le partage du prix. Le barème économique dépend de l'âge de l'usufruitier en fonction des tables de mortalité (donc de manière plus fine et plus lisse que le barème fiscal à effet cliquet de 10%).

Vous pourriez aussi vous mettre d'accord sur une valorisation moyenne à 15%, puisque aujourd'hui, c'est fiscalement 20%, et si vous attendez un an, c'est fiscalement 10%.

-----  
Par LaChaumerande

En résumé, @Diaz vous faites comme vous voulez après accord entre vos frères-s?urs et votre grand-mère, et après discussion avec elle.

L'idéal est de savoir faire des calculs. Si elle doit financer un ehpad, ses ressources actuelles + le produit de la vente en lui octroyant un usufruit à 10% lui permettront-ils de tenir une dizaine d'années ? Si oui, voir le calcul de yapadequoi.

Cela peut paraître mesquin, mais il faut savoir aussi être réaliste.

N'hésitez pas à demander un rdv au notaire, cela fait partie de son travail que d'expliquer à ses clients, parce que, oui, vous êtes un client qui paye et lui n'est pas Dieu le Maître. Il a un devoir de conseils.

Et demandez un rdv soit en présentiel soit en visio.

-----  
Par Diaz

Merci @lachaumerande