



Vente maison en demembrement

Par Coralie2705

Bonjour,

Il y'a 20 ans quelques année après le décès de ma maman et mon frère , mon papa a fait construire une maison sur laquelle il m'a mis propriétaire avec lui , à cette époque j'étais mineure .
aujourd'hui mon papa a décidé de mettre en vente cette maison , avec mon accord bien sûr puisque je suis propriétaire avec lui .

Il s'agit de sa résidence principale mais non de la mienne .

ma question est la suivante : combien vais je toucher de la vente de cette maison ? Pour moi il s'agit d'un quart mais je ne suis pas sure j'aimerais avoir votre aide .

voici ce qu'il est inscrit sur l'acte d'acquisition de la maison :

Concernant mon papa :

« Faisant la présente acquisition pour les 43/64 emes en pleine propriété et les 21/64 emes en usufruit . »

Me concernant :

« Faisant la présente acquisition pour les 21/64 eme en nue propriété »

Merci d'avance pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes nu-propriétaire de 21/64 de cette maison.

C'est donc cette valeur qu'il faut calculer.

La valeur de l'usufruit dépend de l'âge de votre père, et cette valeur lui revient.

Après déduction de cet usufruit, vous calculez 21/64 pour connaitre votre part.

N'étant pas votre résidence principale vous êtes (éventuellement) redevable d'une taxe sur la plus-value.

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912[/url]

Par Rambotte

On vous avait répondu, soit sur ce forum, soit sur un autre (j'y avais même procédé aux calculs expliquant pourquoi 21/64, suite aux décès de votre mère puis de votre frère, lors du remploi du prix de vente du bien du couple).

Lors d'une vente, on reçoit la valeur de ses droits dans le bien vendu, tout simplement et logiquement.

Il faut donc calculer la valeur de 21/64 de nue-propriété. Soit un %, dépendant de l'âge de votre père, appliqué à 21/64 du prix de vente.

Pour le %, celui du barème fiscal de l'usufruit ne s'impose pas légalement pour une vente et un partage du prix, mais il peut être choisi par commodité. En cas de désaccord, c'est le barème économique qui s'impose, mais il est d'application plus délicate, car il faut évaluer le taux de rendement du bien.

Par Coralie2705

Bonjour , ah d'accord merci beaucoup

Mon papa a 67 ans

Savez vous combien il faut que je déduise du coup ?

Par Rambotte

Au barème fiscal, l'usufruit est à 40%, donc la nue-propriété à 60%. Si ce barème est choisi, vous recevez 60% de 21/64 du prix. Soit un peu moins de 20%.

Par Coralie2705

Génial , c'est beaucoup plus clair pour moi
Merci infiniment pour votre aide
Bonne journée