Nu propriété

Par Flor12

Bonjour
Mon père a 79ans et ma mère 75 ans
J'ai un seul frère
Par notaire mes parents nous ont donné leur maison il y a 3 ans mais garde l'usufruit de leur vivant
La valeur du bien actuel et de 500000 euros
Mon frère veut m'acheter ma part maintenant il indique que c'est en nu propriété
Ma question : est ce 500000 divisé par deux ?
Si ce n'est pas le cas pouvez vous me dire combien a peu près est ma part maintenant
Bien cordialement
Flo

Par ESP

Bonjour
La valeur de la nue-propriété est actuellement de 350.000? pour la maison, car compte tenu de l'âge de vos parents, qui profitent du bien, l'usufruit est estimé à 30% par la législation fiscale.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si le prix de vente de votre part est supérieur à celui déclaré dans l'acte de donation, vous pourriez être taxable sur la plus-value immobilière.
Demandez conseil à votre notaire, que ce soit pour calculer la valeur de votre part, pour limiter l'imposition ou pour la rédaction de l'acte.

Par Flor12

Merci beaucoup de votre aide
Donc 350 : 2 sans compter la plus value .
Je vous souhaite le meilleur bonne soirée

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute qu'il existe plusieurs méthodes pour calculer un usufruit. Celle mentionnée par ESP fait référence au barème fiscal. On peut faire un calcul plus précis prenant notamment en compte l'espérance de vie des usufruitiers.

A l'amiable, le choix de la méthode est libre. Le notaire pourra détailler les calculs possibles.

Par Flor12

Bonsoir
Merci de partager vos compétences
Flo

Par Rambotte

Bonjour.
Après, que comptez-vous vous faire de cet argent ?
Car (si les donations ont été faites en avance de part) il y aura le rapport des donations lors du partage au second décès.

Votre frère rapportera ses donations pour la valeur en pleine propriété de sa moitié du bien, et vous, vous rapportez votre prix de vente, sauf si aquisition d'un nouveau bien (dont une dépréciation n'est pas inéluctable) : vous rapporterez la valeur de ce nouveau bien.

Si vous conservez l'argznt ou si vous le dépensez en consommations, ce serait probablement à votre avantage lors du rapport, votre frère devant rapporter plus dans le partage.

PS Il est possible que l'acte soit prétendu de "donation-partage" et il n'y a pas rapport des donations-partage. Mais il faut que ce soit une vraie donation-partage. Or donner un bien en indivision ne réalise aucun partage. Et le rapport est donc dû au partage, nonobstant le nom dont l'acte à été affublé.

Par Flor12

Bonjour
Mon frère est aisé moi ce n'est pas le cas . Il est propriétaire moi actuellement locataire .
Il aimerai m'aider à acheter un bien par affection fraternel .
Son idée est d'acheter la part qui me revient en nue propriété ce que m'a rapporté mon père afin que je réalise un achat immobilier.
J'ai rapporté le premier message du forum à mon père et j'ai bien sûr dit non et il comprend que 350 :2 c'est pas la même chose que 500 :2
Merci beaucoup pour votre professionnalisme et votre soutien
Flo

Par yapasdequoi

Bonjour,
Quel est le montant qui a été déclaré sur l'acte de donation de cette nu-propriété ?
En quoi votre père est-il partie prenante dans la décision ?
A quoi dites vous non ? Vous refusez de vendre à votre frère ?
Je me demande si vous avez bien compris les sommes en jeu ?

Par Rambotte

Ce que j'ai évoqué concerne ce qui peut se passer après le décès des donateurs.
On tient compte des donations, ou de ce qu'elles sont devenues, lors du partage de la succession des donateurs.
Cela peut avoir parfois un impact non négligeable.

Mais nul n'est obligé de demander le rapport, et si on le demande, on peut ne pas le demander pour sa valeur théorique. Par exemple, ici, la donation étant égalitaire au jour de la donation, les donataires peuvent convenir de ne pas demander le rapport, alors que les valeurs théoriques du rapport sont devenues bien différentes.
Mais il suffit qu'un seul donataire demande le respect de la loi pour la valeur du rapport pour que ce soit de droit.

Par Flor12

Bonjour
Il y a 3 ans mon père et ma mère on acheté une résidence principale à 370000 euros et on dépenser plus de 150000 de travaux construction d'un garage ravalement ?. Justificatif présent.

Par notaire il y a 3 ans , leur maison a été mis au nom de mon frère et du mien mais garde la jouissance de leur vivant .

Mon frère en a discuter avec mon père pour avoir son accord moral
Sa maison principale a été estimé 500000 euros à ce jour
Je me répète j'ai envoyé le premier message du forum à mon père et j'ai dit non pour l'aide , ce qu'il comprend aisément .
Je n'ai pas compris quoi s'il vous plaît?

Flo

Par yapasdequoi

Mais quelle somme a été déclarée sur l'acte de donation ?

Par Rambotte

La maison n'a pas été mise à vos noms, vous en êtes devenus propriétaires (nus) par donation avec réserve d'usufruit.
L'acte est un acte de donation, il n'existe pas d'acte de mise d'un bien au nom d'une personne.

Je comprends que le père lui propose de l'aider (une nouvelle donation d'argent) pour l'acquisition, mais qu'il ne veut pas, il préfère la vente de ses droits indivis au frère.

On s'en moque de la valeur déclarée pour la donation, sauf pour le calcul fiscal de la plus-value.
Aujourd'hui, il y a une vente valant partage, ce qui compte c'est la valeur actuelle de la nue-propriété.

Par yapasdequoi

Le fisc ne s'en moque pas. Si la valeur déclarée est trop basse, il y aura redressement aussi pour le frère...

Par Rambotte

On voit bien que les valeurs sont cohérentes.
Et on s'en moque bien au niveau civil, qui est le sujet principal.

Et j'ai remarqué que vous voyiez des redressements fiscaux pour donation bien trop souvent.

Par ailleurs, si on pense à la donation liée au vil prix lors de la vente, la valeur dans l'acte de donation, on s'en moque bien, et même le fisc : ce qui compte, c'est la valeur choisie du prix de vente par rapport à une valeur du marché aujourd'hui, pas au moment de la donation.
La valeur dans l'acte de donation ne sert que pour la plus-value.

Par ESP

Le barème fiscal est celui qui est usuellement utilisé pour le démembrement de propriété.
Dans le cas présent, utiliser le barème économique pour valoriser une nue-propriété reçue selon le barème fiscal serait contestable et désavantageux.

Ne divergeons pas, concentrez vous sur le sujet et la question "Est ce 500000 divisé par deux ?...Si ce n'est pas le cas pouvez vous me dire combien a peu près est ma part maintenant"

Merci

Par Rambotte

Cela ne peut pas être contestable en matière civile, puisque le barème fiscal n'a valeur légale qu'en matière fiscale.

La valeur dans un acte de donation en nue-propriété est obligatiorement une valeur fiscale, puisqu'elle sert à calculer les droits de donation. Il n'empêche que la donation peut avoir sa valeur économique.

Seulement, la valeur économique de la donation en nue-propriété n'a peu d'utilité, sauf peut-être pour une (vraie) donation-partage puisque la valeur civile de la donation est figée pour le calcul, civil, de la réserve. Dans les autres cas, c'est la valeur au décès (réduction) ou au partage (rapport) qui compte.

Pour une vente de nue-propriété, le calcul fiscal de la plus-value ne se fera que sur la valeur fiscale, ce qui n'empêche pas d'avoir un prix civil de vente, versé effectivement, basé sur la valeur économique.
Bon, dans la pratique, cela ne se fait jamais... D'abord parce que le delta, en général, est moindre que la tranche des estimations de valeur du marché.

Si une donation indirecte pour vil prix doit être taxée, elle se fera selon la valeur fiscale de la donation indirecte.

Il y a donc des calculs obligatoires en matière fiscale, et des calculs plus libres en matière civile.

Par Rambotte

Je module un peu.
Pour tous les rapports entre les parties, le barème est libre.
Pour les rapports avec l'administration fiscale, le barème fiscal est obligatoire pour les droits de mutation et les droits d'enregistrement.
Mais pour les autres taxes, le barème semble bien libre, notamment pour le calcul de la plus-value, et donc de son imposition.