



Vente maison parents

Par Celinec

La maison de mes parents va être vendue cette année. Mon père est décédé et ma mère est encore vivante et réside dans un autre logement. Mes parents ont fait une donation entre époux. Nous sommes 2 enfants issus du couple. Quel sera la part de ma soeur et moi-même sur un bien de 238 000 euros ?

Merci par avance pour le temps accordé à la réponse.
Céline

Par Isadore

Bonjour,

Quelle était la part de votre père dans ce bien ? 50 % ?

Mes parents ont fait une donation entre époux.
Quelle option a choisi votre mère après le décès de votre père ?

Par Celinec

50% chacun

1/4 pleine propriété et 3/4 usufruit si j'ai bien compris votre question.
Merci pour votre retour

Par LaChaumerande

Bonjour

J'ajouterais une question : quel est l'âge de votre mère ?

Par Celinec

73 ans

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez des réponses sur ce lien.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1270]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1270[ur]

Si le défunt ne laisse que des enfants issus du couple, l'époux survivant a le choix entre les 2 options suivantes :

- Usufruit de la totalité de la succession
=> les enfants héritent de la nue-propriété de toute la succession.
- Pleine propriété du 1/4 de la succession.
=> les enfants héritent de la pleine propriété des 3/4 de la succession

Toutefois la donation entre époux ou le testament peuvent modifier ces règles, sachant que étant 2 enfants, vous devez vous partager au moins 2/3 de la succession.

A savoir aussi que "la succession" c'est la part que possédait votre père après liquidation de la communauté si c'est le cas, c'est le plus souvent 50% mais c'est peut être une autre proportion.

Sans plus de précisions, on ne peut rien calculer. Demandez au notaire.

Par Isadore

Si on se base sur le barème fiscal pour le calcul de la valeur de l'usufruit (attention, le notaire pourra proposer une méthode plus fine), l'usufruit vaut 30 % de la pleine propriété, soit 71 400,00 euros.

La nue-propriété vaut 166 600,00 euros.

Votre mère conserve sa moitié de nue-propriété (1/2 soit 4/8) et a hérité du quart de la moitié de votre père (1/8). Elle possède donc 5/8 de la nue-propriété. Sa part de nue-propriété vaut 103 750 euros.

71 400 + 103 750 font 175 150 euros pour votre mère.

Restent donc 62 850 euros à répartir entre les enfants, soit 31 425 chacun.

J'insiste sur le fait que c'est approximatif car la méthode pour calculer la valeur de l'usufruit ne sera pas forcément le barème fiscal. Mais ça vous donne un ordre de grandeur.

Par LaChaumerande

71 400 + 103 750 font 175 150 euros pour votre mère.

En suivant un autre chemin j'arrive au même résultat que vous, enfin à peu près : 175 525 euros.

Par Rambotte

Le "à peu près" vient du fait que les 5/8 ont été calculés sur 166000 au lieu de 166600 précédemment calculés. La nue-propriété vaut en fait 104125.

Et donc les 3/8 à partager entre les 3 enfants vaut 62475.