



Achat appartement

Par Linlin 83

Bonjour à tous et bel été à ceux qui sont en vacances voilà ma question nous désirons acheter un appartement en démembrement soit la nue-propriété à notre fils unique de 53 ans et garder l'usufruit mon épouse 70 ans et moi-même 73 ans quel est le pourcentage d'argent à fournir pour le notaire imaginons un appartement de 280000 ?. Merci de vos réponses linlin83 bien à vous

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous achetez à votre fils cet appartement qu'il possède ?
Ou bien vous l'achetez à un tiers et en donnez la nu-propriété à votre fils et gardez l'usufruit ?
Ou alors vous donnez l'argent à votre fils, puis celui-ci achète avec la nu-propriété pendant que vous achetez l'usufruit ?
Il y a 2 actes : l'achat et la donation.
Pour une donation, les frais de notaire sont à la charge du donataire, sachant qu'il est exonéré de 100 000 euros par parent (soit 200 000 euros).
Pour un achat ils sont à la charge de l'acquéreur.
Demandez une simulation à votre notaire.

Est-il fils unique ?
Vous achetez comptant ?

Par Linlin 83

Bonjour merci de votre réponse non il est fils unique et nous allons acheter un tiers je me demandais sur 280000 ?, combien nous devons donner à notre fils et le restant on m'a parlé de coefficient d'âge ?

Par Bonnaventure

Bonjour. Vous pouvez appliquer le barème fiscal, qui prévoit 30% de valeur d'usufruit à votre âge et 50% à l'âge de votre fils.
A la louche la valeur de l'usufruit devrait être la moyenne entre les 3 acheteurs:
30/30/50 soit 36% et la valeur de la nue propriété ressortirait à 64%.
Mais il y a d'autres éléments que le barème fiscal à prendre en compte.

L'un des paramètres à ne pas oublier est la plus-value au moment de la revente.
Il existe aussi l'option du quasi-usufruit.

Vous devriez absolument demander conseil au notaire, dont c'est la spécialité, car chaque cas est particulier.

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas posé la question au notaire ? C'est quand même lui le mieux placé pour vous renseigner...

Le barème de l'usufruit est fonction de l'âge.

Dans votre cas c'est 30% cf :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934[/url]

Par Linlin 83

Merci à tous les deux de votre réactivité rapide effectivement j'ai préféré poser la question au forum juridique car je suis fervent de vos réponses avant d'aller voir le notaire c'était une discussion familiale et on voulait savoir merci encore

Par Rambotte

Bonjour.

La moyenne de Bonnaventure ne tient pas la route.
Dans votre projet, votre fils n'est pas appelé à devenir usufruitier.
Il y aura deux usufruitiers en indivision, et un nu-proprétaire.

La question suivante est primordiale : est-ce qu'au premier décès de votre couple, il faut que le survivant devienne unique usufruitier ?

Dans ce cas, il est préférable que votre couple acquière la pleine propriété en indivision du bien.

En effet, pour constituer un usufruit réversif viager au profit du conjoint survivant, il faut être propriétaire (et il suffit d'être nu-proprétaire).

Ensuite, vous pouvez vendre (ou donner) le bien avec réserve d'usufruit à vos profits.

Votre fils pourrait prépayer sa future nue-proprété dans votre acquisition, en avançant les fonds.

Toutefois, si vous faites acquisition directement en démembrement, il faudra que ce soit votre fils, nu-proprétaire, qui constitue ces usufruits réversifs.

Dans ce cas, si ces usufruits réversifs ne sont pas constitués, au premier décès, votre fils recouvre la pleine propriété d'une moitié du bien, créant une indivision sur l'usufruit entre votre fils et le survivant.