



Vente, part de nu-propriété ds un démembrement propriété

Par nanou1505

Bonjour,

Je suis à la recherche d'une solution convenant à tous. Nous sommes une fratrie de 4 nus-proprétaires d'une maison secondaire dont notre père est usufruitier.

Il souhaite "renoncer à son usufruit" et deux de mes frères ne souhaitent pas poursuivre l'aventure. Un de mes frères souhaite racheter la maison.

Est-il possible que mes deux frères "vendent" leurs parts de la nue-proprété à mon frère et que je garde la mienne? Ce qui nous ferait tous deux nus-proprétaires, je suppose...

Nous sommes dans une situation plus ou moins conflictuelle et je cherche une solution où nous y trouverions tous notre compte.

Je vous remercie vraiment beaucoup par avance de votre réponse car honnêtement cette situation est pesante pour tous.

Par Rambotte

Bonjour.

Bien sûr, les indivisaires peuvent se racheter leurs parts, ce sera vu comme un partage partiel d'indivision successorale ne faisant pas cesser l'indivision, soumis à droits de partage. Dans le projet décrit, vous aurez 1/4 et l'autre frère 3/4.

Pour la renonciation à l'usufruit, elle sera possiblement vue par l'administration fiscale comme une renonciation translatrice, et non abdicative, si ensuite les nus-proprétaires font une opération telle ce partage en pleine propriété.

Peut-être procéder au partage partiel avant la renonciation à l'usufruit, pour que cette dernière soit indépendante.

Par nanou1505

Bonjour Rambotte,

Un grand merci pour l'information.

Une dernière petite question: Comment cela se passe-t-il pour l'usufruitier? Il doit forcément toucher une somme des transactions, ou bien? Et alors c'est l'indivisaire qui rachète qui paye?

Excellente journée à vous

Bien cordialement

Nanou

Par Rambotte

Si le partage se fait par rachat de parts de nue-proprété, le prix à payer par l'indivisaire qui rachète, c'est la valeur de la nue-proprété. Le rachat de nue-proprété est sans impact sur l'usufruit.

L'usufruitier n'est pas concerné, s'agissant de rachats entre indivisaires.

Si le rachat se fait en pleine propriété suite à renonciation à l'usufruit, le prix à payer par l'indivisaire qui rachète, c'est la valeur de la pleine propriété, et bien sûr, l'ex-usufruitier n'est pas concerné.

Par nanou1505

Excusez-moi, je n'y connais pas grand chose en droit mais lorsque vous parlez "pleine propriété" si l'usufruitier renonce, cela veut dire quoi exactement...toutes les parts de la maison?

Je suis désolée , mes questions doivent paraître naïves mais je veux vraiment bien tout comprendre.

Excellente journée encore

Anne

Par Rambotte

Si l'usufruitier renonce à son usufruit, le bien n'est plus grevé d'usufruit, et les nus-proprétaires recouvrent la pleine propriété. Ils ne sont plus nus-proprétaires, ils sont propriétaires tout court (ou pleins propriétaires : ils ont tous les attributs de la propriété, dont l'usufruit, la jouissance).

Par nanou1505

Vous allez finir par me détester mais vos réponses sont tellement claires que je comprends (enfin je pense) de mieux en mieux et cela amène donc une autre.

Il vaut mieux racheter les parts et ensuite que mon père renonce à l'usufruit que l'inverse car dans dernier cas nous serions donc 4 propriétaires et ne pourrions plus séparer les parts, n'est-ce pas?

Si mon père renonce à son usufruit, il ne touche aucune contrepartie financière. C'est cela?

Encore un grand merci pour votre patience, j'apprécie beaucoup.

Anne

Par Rambotte

Vous êtes en indivision à 4 sur la nue-proprété et votre père a l'usufruit.
Si votre père renonce à l'usufruit, vous devenez en indivision à 4 sur la pleine propriété.

Dans les deux cas, chacun est propriétaire d'un quart du bien, mais dans le premier cas, chaque quart de bien est grevé d'usufruit (on dit que la propriété est nue), dans le second cas, non (on dit que la propriété est pleine).

Dans le premier cas, un indivisaire en nue-proprété peut racheter à tout ou partie des autres leurs parts de nue-proprété.
Dans le second cas, un indivisaire en pleine propriété peut racheter à tout ou partie des autres leurs parts de pleine propriété.

Je ne comprends pas ce que vous entendez par "pouvoir séparer des parts". Cela ne veut rien dire.

Par Rambotte

Pour l'équité entre les 4 indivisaires initiaux, après réflexion, il vaut mieux que la renonciation ait lieu avant, puisque dans ce cas, l'avantage consenti par la renonciation est réparti à égalité entre les 4.

En outre, il est probable que cet avantage ne soit pas taxable aux droits de donation, car la valeur d'un quart d'usufruit (reçu par chacun) ne dépasse probablement pas 100000? ! Quelle est la valeur du bien et quel âge a votre père usufruitier ?

Par nanou1505

Mon père a 76 ans et la valeur du bien est de 450/360 000 euros.

Par Rambotte

Ouh, la marge d'incertitude est assez élevée, entre 360000 et 450000 ! Vous n'arrivez pas à mieux affiner ?

Donc son usufruit, fiscalement, est de 30%, donc la valeur de son usufruit sur le bien est entre 108000 et 135000. Donc pour chaque indivisaire d'un quart entre 27000 et 33750. La valeur de l'usufruit abandonné au profit d'un indivisaire n'est pas taxable.

Bien sûr, en cas de renonciation postérieure, la valeur de rachat de part en nue-propiété sera plus faible, mais ensuite la renonciation à l'usufruit ne profitera qu'aux deux restants, à proportion de leurs parts (1/4 pour vous, 3/4 pour celui qui aura racheté les deux autres parts).

Par nanou1505

Excusez-moi, je me suis trompée 450/460

Par Rambotte

Donc dans la marge haute 460000, l'usufruit total vaut 138000, et donc 34500 sur la tête de chaque indivisaire nue-propiétaire. L'abandon d'usufruit, supposé antérieur au partage partiel, si considéré comme translatif (donation), ne sera pas taxable (à moins que d'autres donations ont déjà consommé de l'abattement sur les 100000 disponibles tous les 15 ans pour chaque enfant).

La part indivise de pleine propriété vaudra 115000, somme que l'indivisaire acheteur devra payer à chaque indivisaire vendeur.

Si la renonciation a lieu après le partage de la nue-propiété, la part indivise de nue-propiété vaudra 80500, somme que l'indivisaire acheteur devra payer à chaque indivisaire vendeur. Et lors de la renonciation ultérieure, les deux indivisaires vendeurs ne retireront aucun avantage supplémentaire, tandis que les deux indivisaires restants auront un avantage à proportion de leur droit (34500 pour vous qui n'avez pas modifié vos droits dans le partage partiel, et 103500 pour l'acheteur des deux parts, son avantage sera taxable, dépassant l'abattement de 100000).

Les vendeurs ont tout intérêt à ce que la renonciation ait lieu avant, au regard de l'équité entre tous les 4.

Par nanou1505

Je vous remercie pour toutes ces informations . C'est sincère et suis très touchée que vous ayez pris le temps de répondre à toutes mes questions.

Merci beaucoup

Anne