



## Calcul part succession ds la vente d'un terrain

-----  
Par Roudoudou64430

Bonjour

Je suis en indivision avec ma mère et mon frère. Nous avons vendu un terrain 166.000?.

La signature définitive est vendredi prochain.

Ma mère a le 1/4 nu propriété et 3/4 usufruit, elle a 65 ans (a déclaré le prix du terrain à 120000?)

Pouvez vous m'aider à calculer ce qui me revient précisément svp car je ne suis pas d accord avec le calcul du clerc de notaire et celui de ma mère

-----  
Par AGeorges

Bonjour Roudoudou,

Ce qu'il faut savoir à la base, c'est que l'usufruit a de la valeur. Vous ne pouvez donc pas calculer simplement les parts de nu-propriété pour déterminer votre part finale. Egalement, l'usufruitier n'a pas forcément de parts de nu-propriété, sinon cela ajoute à ses droits.

On dira donc que la répartition est :

Prix de vente = Usufruit + nu-propriété

Je vais supposer, malgré votre 3/4, que votre mère a l'usufruit complet (ce qui n'a pas de rapport avec sa part en nu-propriété, les deux notions n'ont pas à être totalisées pour faire 1), et qu'elle a 65 ans révolus.

Usufruit = Vente x 4% x 8

Le nombre 8 vient d'un barème du fisc. Etant basé sur la tranche d'âge, vous voyez que si l'usufruit est partagé, ça se complique. Ce nombre diminue quand l'âge avance, puisque dans ce cas, la personne bénéficiera moins longtemps de l'usufruit.

Donc, pour votre cas, Usufruit = 53.120?

Il reste donc, pour la nu-propriété : 166.000 - 53.120  
soit 112.880?

Le partage de nu-propriété en 1/4 pour votre mère et la moitié du reste, pour votre frère et vous, donne donc :  
mère : 28.220? total 81.340?  
frères : 42.330? chacun

Et pour contrôler :  
 $81.340? + 42.330? + 42.330? = 166.000$  CQFD (sans tricher)

Et chacun devra donc s'acquitter des impôts de succession sur sa part.

-----  
Par ESP

Bonjour

Il est étonnant que votre mère soit nue-propriétaire de 1/4, qui en serait l'usufruitier ?

Si cette indivision vient d'une succession, ce serait plutôt 1/4 en propriété et 3/4 en usufruit.

Si oui, votre mère ayant 65 ans, la valeur de l'usufruit est de 40%  
Donc 40% des 3/4 = 49.800?  
+ 1/4 en propriété = 41.500?  
Total 91.300?  
Le reste (74.700?) vous revient avec votre frère.

Il n'y aura pas de nouveau droits de succession, mais un impôt sur la plus-value, que je peux vous calculer si vous m'indiquez la date du décès ayant donné naissance à l'indivision.

-----  
Par AGeorges

Message pour ESP

D'après [https://www.succession-wb.info/Calcul\\_usufruit.html](https://www.succession-wb.info/Calcul_usufruit.html)

le coefficient à 65 ans est 8. Le pourcentage à appliquer est de 4% multiplié par 8 donc 32%.

Vous avez écrit : 40% ...

-----  
Par ESP

Oui, le barème légal fiscal est 40 % de 61 à moins de 71 ans révolus.

-----  
Par AGeorges

Merci ESP pour la confirmation,  
Mon site de référence est belge. C'est donc un peu différent en Belgique.  
Je me demandais tout de même si les règles de partage qui relèvent du Code Civil ne pouvaient pas être différentes de celles du CGI qui servent à calculer l'impôt à un moment et non à répartir une valeur entre des bénéficiaires, pas forcément au même moment ... Mais je n'ai trouvé aucune précision dans le Code Civil ...