



## Nue-propriété

-----  
Par Linlin 83

Bonjour et bon Noël

Nous venons de vendre mon épouse et moi un appartement dont notre fils unique avait la nue-propriété et nous l'usufruit nous désirons acheter un autre appartement dont mon fils aura la nue-propriété et nous toujours l'usufruit le premier appartement sur la part de mon épouse notre fils avait eu les 100000 ?

Sur ce nouveau achat est-ce que ma part du Père peut rajouter 100000 ? pour la nue-propriété de mon fils merci de votre réponse passer de bonnes fêtes

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous aviez posé la question ici.

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/demembrement-proprieite-t55425.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/demembrement-proprieite-t55425.html[/url]

Il n'y avait pas eu de réponse. Ici, la question est encore plus mal posée car "rajouter 100000 ? pour la nue-propriété de quelqu'un", cela ne veut rien dire.

Vous aviez acquis un bien en démembrement, et votre fils avait pu acquérir la nue-propriété grâce à 100000? qui avaient été donnés (et non "procurés") par sa mère. [Notez qu'elle avait le droit de donner plus, on a l'impression que vous pensez que 100000? est un maximum qu'on peut donner].

Vous avez vendu ce bien, et donc chacun a droit à une quote-part du prix de vente correspondant à la valeur de ses droits (dépendant de l'âge des usufruitiers).

Vous voulez remployer ces sommes dans l'acquisition d'un nouveau bien en démembrement, d'une valeur plus élevée. Pour aider votre fils à acquérir la nue-propriété de ce nouveau bien (sa part du prix de vente étant insuffisante), vous pouvez bien entendu lui faire une donation, et votre épouse aussi d'ailleurs, du montant que vous voulez. Vous n'êtes pas obligés de vous limiter à 100000?.

-----  
Par Linlin 83

Bonjour Merci d'avoir reformuler ma demande c'est exactement cela que je voulais dire mais je m'étais mal exprimé, pouvez-vous me dire nos quote-part si nous achetons un bien de 250000 ? sachant que notre fils à la nue-propriété à 52 ans moi j'ai 73 ans et mon épouse 69 ans

Merci bien et passez de bonnes fêtes de fin d'année

-----  
Par Rambotte

L'âge de votre fils n'a pas d'importance.

Nous imaginons que vous voulez acquérir avec usufruit réversif au profit du conjoint survivant, pour que le survivant puisse jouir du bien jusqu'à son décès, sans se retrouver en indivision sur l'usufruit avec votre fils, au premier décès ?

Dans ce cas, la valeur de l'usufruit est "contrôlée" par le plus jeune des époux, ici, la plus jeune, l'épouse.

Pour le prix à déboursier, le barème fiscal ne s'impose pas légalement, mais il peut être utilisé si tout le monde est d'accord. Sinon, c'est le barème économique, beaucoup plus précis, avec des % précis à l'année près selon les tables de mortalité, dépendant du sexe. Mais plus délicat à utiliser car il faut déterminer le taux de rendement du bien.

Si vous vous en tenez au barème fiscal, l'usufruit à 69 ans sera de 40%, et la nue-propriété à 60%.

Si vous ne faites pas l'usufruit réversif, une moitié d'usufruit sera à 40% et l'autre moitié à 30%.

-----  
Par Linlin 83

Merci beaucoup Rambotte tout c'est éclairci encore merci et joyeuses fêtes linlin83 du Lavandou