



Vente suite succession

Par TIGROU

Bonjour, d'un commun accord nous souhaitons vendre un pavillon.

Nous ne comprenons pas la repartition possible au vu de tout ce que l'on lit sur le net. Nous n'avons pas encore pris rendez-vous chez un Notaire

Situation est celle-ci :

Mon père Usufuitier a moins de 81 ans.

Nous sur l'acte, chaque fils est héritier pour la moitié en nue-propiété

Ma question est celle-ci : mon Père ne récupérera que 30% du prix de la valeur du pavillon ?

Il en est bien propriétaire de la moitié dès le départ, quand on parle de la nue-propiété c'est sur la partie de ma mère ?

Si vous pouvez m'aider à comprendre et me donner la formule de repartition de la vente

Merci d'avance

Par ESP

Bienvenue

Selon ma lecture de votre sujet, si cette maison appartenait à la communauté de vos parents, votre père est bien resté propriétaire de la moitié et les 2 enfants ont hérités de leur mère, de la nue-propiété.

L'usufruit est évalué à 30% si votre père a moins de 81 ans, donc, il reçoit sur la vente: $50\% + 15\% = 65\%$.
Votre frère et vous 35% soit 17.5% chacun.

Par Rambotte

Bonjour.

Notez que pour la répartition d'un prix de vente, le barème fiscal de la valeur de l'usufruit n'a pas valeur légale. Il n'est utilisé que par facilité de calcul et en accord des parties.

En cas de désaccord sur cette utilisation par une des parties, c'est le barème économique qui s'imposera en cas de demande en justice.

Le barème économique est plus fin parce qu'il utilise des % précis (pas des tranches de 10%) en fonction de l'âge précis de l'usufruitier (pas des tranches de 10 ans). Il est toutefois plus technique parce qu'il faut évaluer le taux de rendement du bien.

Il est normal que sur l'acte de notoriété et sur les autres documents de la succession, vous soyez nus-propiétaires pour moitié chacun. Parce que ces documents ne parlent que des "biens de la succession". Pour un bien physique propriété du couple, le "bien de la succession", c'est une moitié du bien physique. La moitié restant appartenir à votre père n'est pas un "bien de la succession".

Reste à être sûr que ce bien appartenait au couple ou n'appartenait qu'à votre mère, en totalité.

Par TIGROU

Merci pour vos réponses, quelques précisions et éventuellement ce que je comprends

La maison appartenait à nos parents acquis à 2
Si je comprends bien si on fait un calcul exemple
Valeurs 100000
Moitié de mon père = 50000 euros étant son bien
Moitié de notre mère 50000 euros
A ça on retire l usufruit soit $50000 \times 30\% = 15000$

Donc il reste 35.0000 euros à diviser par deux
Soit 17500 par enfant
Et 65000 pour notre père

Est-ce que je suis dans le vrai pour le calcul ?

Par Rambotte

Oui, en utilisant par commodité le barème fiscal, en accord de toutes les parties pour l'utiliser.

Peut-être qu'avec le barème économique, compte tenu de l'âge exact de votre père et du taux de rendement du bien, on arriverait à 17,8%. Mais peut-être à 22,3%.

En cas de litige porté devant le tribunal, le juge ordonnera l'usage du barème économique, car le barème fiscal n'a valeur légale qu'en certaines matières... fiscales (droits d'enregistrement, par exemple). Le partage d'un prix est une matière civile.

Une dernière remarque à propos de la moitié. C'est vrai en communauté légale. Mais sous un autre régime matrimonial, la propriété du bien acquis à deux peut-être dans d'autres proportions. Le calcul doit donc être adapté avec ces proportions, mais le principe reste le même.