



Sucession taux de charges loyers brut/net

Par Visiteur

La femme de mon pere nous un Us Economique sur une base frais immobilier de l'ordre de 15% sans le moindre justificatif, ou de leur provision.

J'ai pris note de l'art du CGI 1388, Retenait un taux 50% de Frais.

J'ai egalement pris note que les tribunaux dans leur decision retenais egalement 50%, cour d'appel de Toulouse.

Si egalement j'additionne fais de Syndic + Charges Cop 15%,

Honoraires de Gestion 8%, Impots Fonciers 10%, Vacance Locative 10%, CSG 12.1%, Assurance loyers Impayés Degradation 3%, Entretien du Biens Maitenance 15%, Maintien de la Substance 5%, Restitution de la Substance 5%, Incidence de la caution 3%, j'arrive à un taux bien superieur soit de 58,57%, se qui ne me semble pas du tout anormal, l'anormalité est le taux de 15%.

Puisse aller à l'expertise sur cette base voisine +,- 50%.

Dans l'attente

Remerciements

Considerations

Par Visiteur

Cher monsieur,

La femme de mon pere nous un Us Economique sur une base frais immobilier de l'ordre de 15% sans le moindre justificatif, ou de leur provision.

Qu'entendez vous pas "Us économique"?

Très cordialement.

Par Visiteur

Obtention d'un capital, en lieu et place du benifice du droit a usufruit. Base du capital decompété sur la base economique du bien Loyers - Charges.

Ma question porte uniquement sur la nature des frais a retenir soit par justicatif, soit par provision car toute somme non provisionnée genere un capital au benifice de l'usufruitier (Ex: si gestion sans frais d'agence capital à versé est superieur, ou le capital servant de clacul à la rente est majoré des frais non provisionés

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je ne comprends pas la référence aux frais réels et encore moins à l'article 1388 du Code général des impôts.

En effet, la valeur d'un usufruit se calcule généralement en référence à l'article 669 du Code général des impots en référence à la valeur exacte du bien en pleine propriété.

Ainsi l'usufruit a une valeur qui varie en fonction de l'âge de l'usufruitier, et tenant compte de la valeur en pleine propriété.

Le barème est les suivant:

AGE de l'usufruitier

Moins de :

21 ans révolus

VALEUR de l'usufruit

90 %

VALEUR de la nue-propiété

10 %

AGE de l'usufruitier

Moins de :

31 ans révolus

VALEUR de l'usufruit

80 %

VALEUR de la nue-propiété

20 %

AGE de l'usufruitier

Moins de :

41 ans révolus

VALEUR de l'usufruit

70 %

VALEUR de la nue-propiété

30 %

AGE de l'usufruitier

Moins de :

51 ans révolus

VALEUR de l'usufruit

60 %

VALEUR de la nue-propiété

40 %

AGE de l'usufruitier

Moins de :

61 ans révolus

VALEUR de l'usufruit

50 %

VALEUR de la nue-propiété

50 %

AGE de l'usufruitier

Moins de :

71 ans révolus

VALEUR de l'usufruit

40 %

VALEUR de la nue-propiété

60 %

AGE de l'usufruitier

Moins de :

81 ans révolus

VALEUR de l'usufruit

30 %

VALEUR de la nue-propiété

70 %

AGE de l'usufruitier

Moins de :

91 ans révolus

VALEUR de l'usufruit

20 %

VALEUR de la nue-propiété

80 %

AGE de l'usufruitier

Plus de 91 ans révolus

VALEUR de l'usufruit

10 %

VALEUR de la nue-propiété

90 %

Très cordialement.

Par Visiteur

La valeur se calcul "généralement" sur la base de l'article 669 du CGI. Oui afin de régler les droits auprès de l'administration fiscale.

L'usufruitiere quand à elle reclame une conversion sur une base economique soit Loyers Brut - Charges.
Elle evalue les charges sur la base de 15% soit Loyers nets = Loyers Brut - 15%.

L'art 1388 retient pour le calcul de la valeur cadastral locative 50% - Cela donne une idée du taux de frais admis par l'admistration fiscle, certes a l'appui des justificatifs.

La cour d'apl de Toulouse à également retunu les conclusions de son 50%

Ainsi dans ses deux cas Loyers Nets = Loyers Brut - 50%

Le Loyer net sert de base au calul de la valeur de L'us Eco. Pas de Pb je sais calcul une suite mathematique à la puissane ienme. Je verifie le lefebvre.

Ce que je ne connais pas la valeur du taux communement retenu par les tribunaux et leurs experts dans pareil cas, ou ce base t'ils eux aussi simplement sur le bareme fiscal. Ou suivant le bareme le plus favorable à l'usufruitiere.
Les exemples de frais transmis dans mon precedent mail de semble relever de la realité et depasse m^me souvent les 50%.

Dans l'attente.

Remerciements

Considerations

Par Visiteur

Cher monsieur,

La valeur se calcul "generalement" sur la base de l'article 669 du CGI. Oui afin de regler les droits auprs de l'admistration fiscale.

Non, je ne parlais pas pour l'administration fiscale. On utilise également cette méthode pour calculer la valeur de l'usufruit.

Une fois cette somme déterminée, on la divise par la durée prévisible de la vie. Je réitère le fait qu'il n'y a pas lieu de prendre compte une quelconque valeur de loyer, en brut ou en net. Je n'ai jamais vu une décision qui se fondait sur le loyer en la matière.

Très cordialement.