



Racheter la part de maison du parent survivant usufruitier.

Par Loffy

Bonjour,

Pourriez-vous me renseigner sur une question qui me taraude.

Un couple est marié sous le régime de la communauté de biens, il dispose d'une d'une maison achetée durant leur mariage, de plus ils mettent en place une donation au dernier vivant.

Un des époux décède. Le survivant conserve le bien en usufruit les enfants devenant donc nu-propriétaires.

Le survivant peut-il vendre sa part ($1/2+1/8$ soit $5/8$ du bien) à l'un de ses enfants? Quels en seraient, le cas échéant, les modalités?

Je présume que le prix de vente ne pourrait alors pas être inférieur à celui estimé par le notaire à l'occasion de la succession.

Ce prix serait-il révisé lors de la succession finale marquée par le départ de l'époux jusqu'alors survivant et selon la nouvelle estimation de la nouvelle valeur vénale?

Merci pour vos retours...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le survivant peut vendre ce qu'il possède, à qui il veut, y compris à l'un de ses enfants.

La vente se fait via un acte authentique signé chez un notaire. Les droits de mutation sont à la charge de l'acquéreur.

La valeur du bien évolue en fonction du marché, et peut être différente de celle déclarée à la succession (sauf si le délai est relativement court après la succession). Elle peut être inférieure ou supérieure.

Cette part de bien immobilier vendue n'est pas prise en compte lors du décès puisque n'est plus dans le patrimoine du défunt. Il peut avoir dépensé tout l'argent ou pas.

Par Loffy

Merci à vous même si "y'a pas de quoi...?"

Sérieusement, votre réponse est claire et précise et je vous en remercie.

Juste un petit détail, le prix de vente doit-il être à proportion ($5/8$) de la valeur vénale estimée il y a 2 ans?

Que se passerait il si ces $5/8$ étaient cédés en dessous de cette valeur?

Encore merci...

Par yapasdequoi

Il faut comparer à la valeur du marché, la déclaration de succession sert uniquement si le prix est supérieur pour taxer la plus-value.

Si la vente est faite à un prix inférieur à la déclaration de succession, le fisc peut considérer que la différence est une donation.

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons aussi qu'il souhaite vendre la nue-propiété de sa part indivise des $\frac{5}{8}$ du bien.

La valeur de revente peut se calculer en utilisant le barème économique de l'usufruit (et même doit se calculer en cas de désaccord, encore qu'en cas de désaccord, c'est la vente qui ne se conclut pas).

La plus-value se calculera sur les deux fractions vendues, $\frac{1}{2}$ d'une part et $\frac{1}{8}$ d'autre part, puisque ces deux fractions n'ont pas été acquises simultanément. Je pense que la plus-value se calcule d'après le barème fiscal de l'usufruit (vérifier quels sont les calculs fiscaux qui imposent le barème fiscal).