



Rachat soulte suite succession

Par **Tibo5962**, le **14/04/2024** à **11:15**

Bonjour à toutes et tous,

J'ai un cas particulier à vous soumettre, je trouve ici et là des éléments de réponses mais j'ai besoin d'un éclairage avisé.

Suite au décès de mon père en 2021, ma mère a conservé l'usufruit de la maison (mariés communauté réduite aux acquets) et nous (3 enfants) avons donc logiquement la nue-propriété de la part de mon père pour chacun un tiers.

Ce qui donne concrètement et sauf erreur (ma mère aura 71 ans en juillet) :

Conjoint survivant : 30% PP et 100% UF

Enfant 1 : 23.33% NP

Enfant 2 : 23.33% NP

Enfant 3 : 23.33% NP

Aujourd'hui, ma mère souhaite partir sur un autre projet immo. D'un commun accord avec elle et mes frères et sœurs (y compris sur le prix de vente), je souhaiterais acheter la maison et nous souhaiterions que ma mère conserve le fruit de la vente pour acheter son futur bien. Quitte à ce que cela rentre dans sa succession future (les conséquences fiscales on les connaît).

Dès lors comment procéder ? Je n'ai jusqu'ici réalisé que des achats immo "lambda", un compromis, un financement et c'est tout. Dans le cas présent, il convient de racheter des soultes, mais mes frères et sœur et moi-même ne souhaitons rien toucher pour tout laisser à ma mère.

J'ai entendu parler de licitation, de partage, de donation... mais je suis un perdu. Par ailleurs y aura-t-il des frais à supporter en plus de 8% de frais de notaire "classiques" ? A quoi dois-je m'attendre en la matière ?

Merci par avance pour votre aide.

Thibault

Par **Marck.ESP**, le **14/04/2024** à **18:40**

Bonsoir

[quote]

Quitte à ce que cela rentre dans sa succession future (les conséquences fiscales on les connaît).

[/quote]

Mon conseil est quand-même le report du démembrement sur le nouveau bien, qui se retrouvera dans la même configuration en terme de nue-propriété et d'usufruit, solution la plus logique civilement et fiscalement.

Vous achetez donc le bien comme prévu et voyez le notaire, car cet arrangement doit être clairement établi dans l'acte de vente et accepté par toutes les parties concernées.

Par **Rambotte**, le **17/04/2024** à **14:16**

Bonjour.

[quote]

Ce qui donne concrètement et **sauf erreur** (ma mère aura 71 ans en juillet) :

Conjoint survivant : 30% PP et 100% UF

Enfant 1 : 23.33% NP

Enfant 2 : 23.33% NP

Enfant 3 : 23.33% NP

[/quote]

Il y a une belle erreur.

Si le bien était commun (50/50) au couple, et que votre mère a choisi l'usufruit de la succession, alors votre mère possède 50% PP et 50% UF, ce qui est équivalent à dire qu'elle possède 50%NP et 100% UF.

Les enfants possèdent ensemble 50% NP. Soit chacun 16,67% NP.

Ces proportions de droits ne dépendent pas de l'âge de l'usufruitière. C'est la valeur de la nue-propriété par rapport à celle de la pleine propriété qui varie en fonction de cet âge.

La valeur possédée par votre mère est donc de $50\% + 30\% \text{ de } 50\% = 65\%$ de la valeur totale en pleine propriété, et la valeur de la nue-propriété des enfants est de $70\% \text{ de } 50\% = 35\%$ de la valeur totale, soit 11,67% chaque enfant.

En appliquant le barème fiscal (usufruit 30% à 71 ans), qui n'a aucune valeur légale en

matière de rachat de parts. En cas de désaccord sur le prix, c'est le barème économique qui devra légalement être utilisé.

PS La soulte, c'est la somme d'argent à payer. On ne rachète donc pas une soulte : "rachat de soulte" est une expression absurde qui n'a aucun sens ; il serait temps de l'abandonner pour parler de "rachat de part" (en payant une soulte) qui correspond à la réalité et au sens des mots. La soulte, c'est le nom donné au prix de vente dans un partage où l'un rachète les droits de l'autre.

Par **Tibo5962**, le **22/04/2024** à **21:01**

Merci pour votre aide.

Mon notaire a achevé de m'expliquer ce jour la situation et les possibilités qui s'offrent à nous.