



Achat vente en nue propriété

Par **Arbona**, le **03/09/2017** à **10:57**

Bonjour, je viens vers vous pour une question. Il y a un an nous avons fait une donation du vivant entre mon père et moi même avec l'usufruit. Mauvaise opération car mon père se retrouve avec un problème médical à mobilité réduite et ne peut plus jouir de ce bien et nous sommes obligés de vendre ce bien pour acquérir un bien adapté.
Pouvons-nous annuler cette donation du vivant et / ou acheter un nouveau bien sans avoir de plus value trop importante ? Car si j'ai bien compris si mon père achète un nouveau bien en résidence principale il est exempté de plus value et de taxes.

Par **youris**, le **03/09/2017** à **12:00**

bonjour,
la teneur de votre donation n'est pas claire, on ne sait pas qui sont le donateur, le donataire, le nu-propiétaire et l'usufruitier.
je crois comprendre que votre père vous a fait donation de la nue propriété d'un bien et qu'il a conservé l'usufruit.
si vous voulez vendre ce bien, il faut l'accord de l'usufruitier et du nu-propiétaire.
pour être taxé sur une plus-value immobilière, il faut qu'il y ait une plus-value, si vous vendez la nue propriété du bien au prix mentionné dans la donation, il n'y aura pas de plus value.
annuler une donation n'est pas gratuit car cela revient à faire une nouvelle mutation immobilière avec des droits à payer.
salutations

Par **Arbona**, le **03/09/2017** à **12:33**

Merci pour votre réponse. Effectivement mon père a l'usufruit et moi la nue-propriété. Pour la vente il donne bien entendu son accord car la vente servira en totalité à l'achat d'un bien pour sa mobilité réduite. Mais peut on vendre notre bien actuel en tant que nue propriétaire à hauteur de la donation et que l'usufruitier vende le reste.
Merci à vous.
Ex: maison en vente a 460000€ Succession faite à 180000€
Si on vend à 180000€ la nue propriété et usufruitier 280000€ Cela est il possible ?

Par **youris**, le **03/09/2017** à **14:14**

bonjour,

vous parlez de succession alors que dans votre premier message, vous parlez de donation, qui est mort ?

il existe un barème fiscal qui donne la valeur de l'usufruit du bien en fonction de l'âge de l'usufruitier.

ex: l'usufruit viager vaut:

- 20% quand il est âgé de 81 à 90 ans,
- 50% quand il est âgé de 51 à 60 ans,

Une valeur d'usufruit de 280000 € pour un bien d'une valeur de 480000 € donne un âge d'usufruitier entre 40 et 50 ans, est-ce le cas ?

prenez conseil auprès d'un notaire.

Par **Arbona**, le **03/09/2017** à **14:58**

Personne n'est mort, donation du vivant et l'âge de mon père est de 69 ans. Je vais prendre un rendez vous pour voir les possibilités merci à vous