



Choisir l'usufruit et après?

Par **Fredeko**, le **23/10/2017** à **20:56**

Bonjour,

J'ai 52 ans, Mon mari vient de décéder, nous avons une fille de 18 ans qui poursuit ses études et est à notre charge. Je ne travaille pas et le notaire me conseille l'usufruit plutôt que le 1/4 propriété. Cependant, dans ce cas, que se passera t il, si dans quelques années, je souhaite revendre notre maison (avec l'accord de ma fille)

- sur les impôts de la succession?
- sur la répartition du montant de la vente entre ma fille et moi ?

Avec mes remerciements

Par **Visiteur**, le **23/10/2017** à **22:37**

Bsr,

Sur les impôts de la succession, rien.

En cas de vente, il ne se passera rien s'il n'y a pas plus value.

Si PV, rien pour vous car résidence principale, mais votre fille pourrait être redevable de l'impôt sur la plus value qu'elle réaliserait sur valeur de sa NP.

Le notaire répartira la vente au prorata des droits de chacun sauf convention contraire entre vous et votre fille.

En effet, l'article 621 du code civil précise qu'en cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.

Par **Fredeko**, le **24/10/2017** à **11:08**

Bonjour et merci Pragma pour votre réponse.

Ce que j'ai du mal à comprendre, concrètement concernant le prorata des droits de chacun: comme nous n'avons rien prévu en matière de succession avec mon mari et que nous n'avons pas fait de contrat de mariage, sur une vente de 400 000euros, en cas de vente de l'usufruit et de la nu-propiété en simultanée, vu mon age, 52 ans:

- nous récupérerions chacune 50% du prix total de la vente, soit 200000 euros chacune ?
- ou est ce que se partage se fait sur la part de succession de mon mari(200 000)et que je reste propriétaire de mes 50% ?

c'est à dire partage de 200000e+100000e pour moi et uniquement 100000e pour ma fille ?

Avec mes remerciements