

Image not found or type unknown



## vente résidence secondaire - repartition en usufruit.

Par **anbeancon**, le 11/03/2020 à 08:06

Bonjour,

Nos parents sont propriétaires de leur résidence principale et secondaire. Notre père est décédé il y a 11 ans. Nous sommes leurs 2 filles. Nous avons laissé l'usufruit à notre mère pour les 2 propriétés. Aujourd'hui la résidence secondaire vient d'être vendue pour 140.000 euros, pas d'imposition sur la + value, car propriétaire depuis plus de 33 ans.

Quelle sera la répartition de la vente ? pouvons nous toucher la part de notre père ?

Merci pour votre aide.

Par **youris**, le 11/03/2020 à 09:46

bonjour,

vous n'avez pas laissé l'usufruit à votre mère, c'est votre mère qui a opté pour l'usufruit en application de l'article 757 du code civil.

vous aviez la nue-propriété de la part de votre père (50% des droits indivis) et votre mère avait l'usufruit de cette même part qui a également la pleine propriété de l'autre moitié.

pour la répartition du prix de vente, votre mère recevra sa part correspondant à l'usufruit, correspondant à son âge, et les enfants recevront leurs parts correspondant à la nue-propriété en application de l'article 621 du code civil.

voir ce lien: <https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/sort-prix-vente-bien-demembre-13260.htm>

salutations

Par **anbeancon**, le 11/03/2020 à 10:15

Merci pour votre réponse.

Vous mentionner l'âge de ma mère, cela peut changer la répartition ? Ma mère a 75 ans.

Merci.

Par **youris**, le **11/03/2020** à **10:32**

à 75 ans selon le barème fiscal, l'usufruit vaut 30% du bien mais c'est un varème fiscal, l'usufruit et le nu-proprétaire peuvent se mettre d'accord sur une répartition différente.

concernant la plus-value, les enfants pourraient y être assujettis car ils ne sont propriétaires que depuis 2011.

Par **anbeancon**, le **11/03/2020** à **10:50**

OK

On est nues-proprétaires depuis 11 ans.

Le calcul se fait par rapport à l'estimation du prix de vente du bien effectué en 2009 ? (calcul des droits de succession sur 165.000 euros), achat en 1987 pour 64.000 euros. Comment est calculée la plus value pour les enfants ? Vaut'il mieux revoir la répartition entre usufruitière et nues-proprétaires afin de ne pas payer la + value ?

Merci.

Par **youris**, le **11/03/2020** à **13:04**

le calcul de la plus value se fait entre l'estimation du bien lorsque que vous êtes devenus nus propriétaires c'est à dire à la succession de votre père et le prix de vente du même bien.

Par **anbeancon**, le **11/03/2020** à **13:22**

ah ok, il a baissé de 25000 euros... donc on ne devrait pas payer de plus value.

merci encore pour toutes vos réponses apportées.

cordialement