



achat immobilier demembre et succession

Par **varmance**, le **28/06/2022** à **13:39**

Bonjour,

Ni mariée, ni concubin, ni PACSE, j'envisage un achat immobilier demembré avec mon compagnon plus âgé que moi (lui 69 ans et moi 58 ans)

Je serai nue-propriétaire et lui usufruitier avec une clause dans l'acte authentique d'achat qu'au décès de l'un, l'autre récupère la pleine propriété du bien demembré.

S'agissant d'un démembrement simple, est-ce que cette clause nous contraint d'appliquer le barème fiscal, c'est-à-dire 40% pour l'usufruitier et 60% pour la nue-propriétaire, pour nos apports respectifs pour l'achat du bien démembre ?

Merci pour vos réponses

Varmance

Par **Marck.ESP**, le **29/06/2022** à **15:53**

Bonjour

Les chiffres que vous indiquez correspondent au barème fiscal de l'usufruit.

40% jusqu'à 71 ans.. (30% jusqu'à, 81 ans, 20% jusqu'à 91 ans, puis 10%)

Par **varmance**, le **29/06/2022** à **19:54**

Merci pour votre réponse

Peut-on déroger à ce barème fiscal qui s'applique à un démembrement Viager, en incluant une clause de fin du démembrement pour rester à un achat 50% chacun ?

Est-ce possible ?

Merci pour votre focus sur ce sujet

Varmance

Par **Visiteur**, le **29/06/2022** à **20:12**

Bonjour,

Vous pouvez faire ce que vous voulez... si vous trouvez un notaire qui l'accepte et surtout vous risquez un redressement fiscal si c'est mal ficelé.