



Achat immobilier avec Reemploi par anticipation d'une succession

Par **Cubi**, le **15/03/2011** à **22:51**

Bonjour à tous,

je vais essayer d'être explicite mais c'est pas évident.

Suite à une succession+donation je suis devenu Nu-Propriétaire à 100% d'une demeure (habitant de la résidence secondaire) et le conjoint survivant usufruitier a 30%.
Le bien est évalué a 260000€.

J'envisage d'acheter un autre bien neuf à 300000€ puis revendre l'actuel, le conjoint survivant doit évidemment donner son accord lors de la promesse de vente du bien actuel.

Un crédit relais est donc nécessaire, l'étude de financement établie me permet de l'avoir à 170000€ puis un PTZ+ à 69000€

Mais, j'apprend que l'usufruitier, et c'est normal, recevra 30% du montant de la vente du bien actuel et que, en réalité, le prêt relais ne s'effectuera pas sur 65% de la valeur du bien actuel mais Valeur du bien -30%.

La valeur du prêt relais diminue donc fortement dans ce cas et je ne suis pas sur de passer le financement.

Sachant que l'usufruitier accepte de faire une déclaration de don manuel a l'issue de la vente du bien actuel,

Quelle solution pour éviter un refus de financement de la banque et bénéficier du maximum en PTZ+ ?

- faire une demande de financement avec l'usufruitier, part à déterminer
- monter une SCI
- possibilité de l'usufruitier de renoncer à l'usufruit
- autre
- ???

Merci d'avance pour vos réponses éclairées.

Cubiboy

Par **Domil**, le **16/03/2011** à **01:19**

[citation]Suite à une succession+donation je suis devenu Nu-Propriétaire à 100% d'une demeure (habitant de la résidence secondaire) et le conjoint survivant usufruitier a 30%.
[/citation]

Déjà là ce n'est pas clair.

Si vous avez la nue-propiété sur 100% alors il y a quelqu'un qui a l'usufruit sur 100%. D'où sortent les 30% ???

Par **Cubi**, le **16/03/2011** à **18:21**

les 30 % d'usufruit ont été déterminés en fonction de l'âge je crois.

Par **Domil**, le **16/03/2011** à **22:22**

ça ne répond pas à la question.

L'age intervient pour déterminer la valeur de l'usufruit pour les droits de succession, c'est tout