Image not found or type unknown

Vente part nu-propriétaire et usufruit

Par **Pascal Mey**, le **23/07/2018** à **18:08**

Bonjour
Suite à une donation entre mon frère et moi en 1991, nous sommes devenus nu-propriétaires d'une maison où notre mère en a gardé l'usufruit.
Cette maison nous a été partagée à l'époque pour une valeur de 200'000 Francs (env. 35'000 Euro) chacun.
Ma mère voudrait à présent vendre son usufruit à mon frère et ce dernier voudrait également racheter ma part.
La valeur actuelle de la maison est de 180'000 Euro.
Doit-on payer une plus-value ?
Quelle est la part qui reviendrait à chacun sachant que ma mèrea 90 ans?
De plus, en cas de non vente de ma part, il voudrait m'obliger à effectuer des travaux dans la maison comme échange des fenêtres et du système de chauffage.
N'est-ce pas à la charge de l'usufruitier ?
Merci pour votre réponse

Par **Visiteur**, le **23/07/2018** à **18:19**

Bsr
L,usufruit vaut 20% jusqu'aux 91 ans de votre mère.

Pour la plus value, plus on détient le bien depuis longtemps, plus la taxation baisse. Chaque année de détention permet de profiter d'un abattement sur la plus-value imposable.
L'abattement pour durée de détention aboutit à une exonération pour l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans, DONC VOUS N'Y SEREZ PAS SOUMIS.
Vous n'aurez que les prélèvements sociaux, qui ne sont totalement exonérés qu'après 30 ans., mais bénéficient aussi d'un abattement important:
1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ... 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention... 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.
Que ce soit 22 ans ou 30 ans, le délai se calcule de date à date ; on ne tient pas compte des fractions d'années. La date retenue est en principe celle de l'acte de donation.

Par **Pascal Mey**, le **23/07/2018** à **18:28**

Merci pour votre réponse.
Concernant les travaux, à qui incombent les frais d'échange de fenêtres et mise en place du nouveau système de chauffage ?

Par **youris**, le **23/07/2018** à **20:22**

bonjour,
selon les articles 605 et 606 du code civil, l'usufruitier doit les réparations d'entretien, seules les grosses réparations, (celles des gros murs, des poutres et des couvertures entières)sont à la charge du nu-propriétaire.
l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-propriétaire à faire les réparations.
dans votre cas, les frais d'échange de fenêtres et mise en place du nouveau système de chauffage sont à la charge de l'usufruitier.
salutations

Par **janus2fr**, le **24/07/2018** à **07:33**

[citation]Concernant les travaux, à qui incombent les frais d'échange de fenêtres et mise en place du nouveau système de chauffage ?[/citation]
Bonjour,
Un dossier qui répond à votre question :
https://www.leblogpatrimoine.com/strategie/usufruit-nue-propriete-qui-doit-payer-les-travaux-immobilier.html

A noter que, changement des fenêtres et du chauffage, n'est ni de l'entretien, ni des grosses réparations, mais des travaux d'amélioration...

Par **Pascal Mey**, le **24/07/2018** à **07:39**

Merci beaucoup pour votre aide

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés