



Vente d'un bien en usufruit

Par **babydoll**, le **10/08/2021 à 16:54**

Bonjour,

Ma mère, âgée de 79 ans, a choisit la totalité des biens (une maison d'habitation et un terrain de loisirs) en usufruit dans le cadre d'une donation au dernier vivant suite au décès de mon père en 2001.

A ce jour, elle a dû quitter la maison pour des raisons de santé (besoin d'un plain pied) et n'a pas usage du terrain de loisirs.

Elle est d'accord ainsi que ses quatre enfants pour la mise en vente des biens.

Comment s'effectuera le partage du montant des biens vendus.

J'ai lu qu'il y avait une valeur fiscale de l'usufruit et de la nu-propriété en fonction de l'âge de l'usufruitier. Exemple : à 79 ans, l'usufruit a une valeur de 30 % et la nu-propriété 70 %. Donc pour un prix de vente de 10 000 €, ma mère recevrait 3 000 € et les quatre enfants se partageraient 7000 €.

Pouvez vous me le confirmer ?

Par ailleurs, quels sont les frais de notaires à régler pour cette transaction et comment sont-ils partagés.

Merci par avance.

Catherine

Par **janus2fr**, le **10/08/2021 à 19:07**

Bonjour,

Pour le partage, c'est bien ainsi, à ceci près que le barème fiscal n'est pas une obligation et qu'il est possible d'y déroger, mais si cela vous convient, autant l'adopter.

Concernant les frais de notaire, c'est l'acheteur qui les paie.

Par **babydoll**, le **11/08/2021** à **09:40**

Bonjour Janus2 et merci pour votre réponse.

Vous me dites que le barème fiscal n'est pas une obligation et qu'il est possible d'y déroger.

Comme dans bien des familles je suppose, le consensus est parfois difficile à trouver.

Mon frère pense que le partage des biens se fera sur la base de 50 % pour notre mère + 1/5 de 50 %, les quatre enfants recevant chacun 1/5 de 50 %. Dans ces conditions, il refusera de signer les ventes, préférant attendre le décès de sa mère pour recevoir 1/4 de la totalité.

Par contre, si le barème fiscal est appliqué, il acceptera les ventes.

Qui, quand et comment faire pour que le barème fiscal soit adopté ?

Merci par avance pour ces informations.

Cordialement.

Catherine