Image not found or type unknown

Usufruit et nue propriété

Par **Toinou314**, le **20/07/2017** à **19:07**

Bonjour,
Je souhaite quelques éclaircissement sur une vente de part de nue propriété:

-Je suis actuellement propriétaire d'1/8 en nue propriété de la maison de ma grand mère (mon père étant décédé)

-J'ai 2 tantes qui possèdent également 1/8 chacune en nue propriété

-Ma grand mère possède 4/8 en pleine propriété et 1/8 en nue propriété (je suppose à moins que ce ne soit 5/8 de nue propriété)
-Ma grand mère à également l'usufruit du bien (totalité ou sur la moitié si elle à la pleine propriété des 4/8)
-L'usufruit est de 20%

Ma 1ére tante souhaite racheter ma part et celle de ma 2éme tante.
Le bien est estimé à 425000€.

le calcul de la vente de ma part étant le suivant:
(1/8) x 425000 x (80/100) = 42500€

Ma question est la suivante:
Après le décès de ma grand mère, les 20% d'usufruit de ce 1/8 serait hérité par ma tante?
En gros suis-je perdant en vendant la nue propriété du vivant de ma grand mère car 1/8 en pleine propriété représente 425000/8 = 53125€

Merci d'avance d'éclairer ma lanterne.

Par **goofyto8**, le **20/07/2017** à **19:24**

[citation]En gros suis-je perdant en vendant la nue propriété du vivant de ma grand mère car 1/8 en pleine propriété représente 425000/8 = 53125€
[/citation]
oui.

Par **Lag0**, le **20/07/2017** à **19:35**

Bonjour,
Il ne faut pas être comptable professionnel pour comprendre que la valeur d'1/8ème de la maison en nue-propriété est inférieure à celle d'1/8ème en pleine propriété !

[citation]Après le décès de ma grand mère, les 20% d'usufruit de ce 1/8 serait hérité par ma tante? [/citation]
Non, on n'hérite pas d'un usufruit.
Au décès de l'usufruitier, l'usufruit rejoint naturellement la nue-propriété, le démembrement cesse de lui-même.

Par **Toinou314**, le **20/07/2017** à **19:38**

Puis-je proposer une autre solutions à ma tante qui souhaite faire son prêt tant qu'elle le peut encore (les banques sont plus réticentes passé un certain age)?

Doit-on demander à ma grand mère de faire une donation de toute la propriété (mis à part la jouissance afin qu'elle puisse y habiter jusqu'à son décès) afin de vendre des parts de pleine propriété?

Par **goofyto8**, le **20/07/2017** à **20:25**

[citation]Doit-on demander à ma grand mère de faire une donation de toute la propriété [/citation]

Non, car vous et vos deux tantes allez payer un maximum de taxation là-dessus.

Par **Visiteur**, le **20/07/2017** à **22:41**

Bonsoir,
vous avez posé une question et apporté quasiment la réponse...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

valeur de la NP aujourd'hui
valeur de la PP si vous attendez le décès de votre aïeule.
La différence est aussi liée au fait que ceci vous permet de profitez de suite de cette somme.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés