



## Revente propriété démembrée

Par **maretraite**, le **03/04/2010** à **17:32**

Bonjour,

- En Décembre 1999, mon fils achetait (à crédit) son studio d'étudiant, alors sa résidence principale pour 270 000 francs (41 200 euros environ)
- En septembre 2003, ses études finies, quelques jours avant mes 60 ans, je lui en ai racheté l'usufruit pour 15 300 euros (30%, soit valeur totale 51 000 euros) lui laissant 35 800 euros de nue-propriété)

Actuellement, ce studio n'est la résidence principale d'aucun de nous deux ; il est mis en location et je bénéficie de loyers.

J'aurais 67 ans en Septembre 2010.

Mes questions :

Si nous mettons maintenant ce studio en vente

- quelle part de la vente reviendrait légalement à mon fils et quelle part me reviendrait
- que ferait le fisc si nous répartissions la vente dans des proportions autres que celles prévues pour un usufruit à mon âge
- comment se calculeraient les plus values éventuelles, à partir de quelle date (1999 achat par mon fils ou 2003 mon achat d'usufruit ?) et qui, légalement, les doit du nu-propiétaire ou de l'usufruitier ?

Merci de m'éclairer. Très cordialement.

Par **maretraite**, le **06/04/2010** à **23:46**

Merci d'avance...