



Indivision : quel partage?

Par **twyk**, le **08/03/2009** à **13:30**

Bonjour,

situation de fait : indivision familiale entre une mere de 59 ans usufruitière actuellement en procédure de surendettement et quatres enfants nupropriétaires. vente de la maison. est on obligés de respecter le bareme fiscal de partage (ce qui reviendrait à donner 50% à la mère et 50% aux enfants) ou peut on s'arranger de facon amiable, à savoir 42% à la mère et 58% aux enfants ?

Quand on lit les baremes fiscaux il s'avere que les taux sont dégressif de dix pourcents tous les dix ans alors il semblerait plus juste de diviser de la sorte d'autant que toute la famille semble d'accord.

Merci de votre réponse.
cordialement.

Par **Upsilon**, le **08/03/2009** à **14:59**

Bonjour et bienvenue sur notre site !

C'est une bonne question qui se pose souvent. En réalité, le barême fiscal n'est obligatoire qu'en matière FISCALE. En matière de répartition du prix, le principe est une évaluation ECONOMIQUE (et non fiscale) de la valeur de l'usufruit. Le souci étant qu'en pratique, cette procédure est extrêmement compliquée à mettre en oeuvre et peut être contestée, etc...

Le notaire ne peut vous imposer le barême fiscal, mais la méthode d'évaluation économique n'est en pratique jamais retenue du fait de sa complexité !

Cordialement,

Upsilon.

Ps: De plus, méfiez vous de ne pas diminuer trop la valeur de l'usufruit. Votre mère étant en surendettement personnel, ses créanciers pourraient agir contre la vente en considérant que votre mère a volontairement baissé la valeur de son usufruit, leur causant un préjudice.

Par **twyk**, le **08/03/2009** à **19:38**

tout d'abord, merci de votre réponse et de votre rapidité! mais qu'entendez vous par valeur économique ? pensez vous donc que réclamer 42% au lieu de 50% (puisqu'au niveau fiscal dans deux ans sa part ne sera plus que de 40%) serait risqué et complexe? C'est une procédure particulière ou un simple accord amiable effectué lors de la vente ?
je suis désolée de vous assaillir de question.
merci d'avance.

Par **Upsilon**, le **08/03/2009** à **21:59**

Aucun problème pour vos questions, nous sommes ici pour ça.

Concernant la valeur économique, il s'agit d'une valeur que l'on accorde à l'usufruit selon des calculs complexes que je ne connais pas. Pour tout vous dire, les notaires ne le connaissent pas non plus en détail tellement ce mode de calcul est marginal. Dans 99,99% des cas, tout le monde préfère se reporter au bareme fiscal: Sa lecture est limpide, et les risques de redressement fiscal sont quasi nuls.

A l'inverse, le calcul économique est compliqué, il en existe plusieurs types, etc...
l'administration fiscale pourrait vous sortir son propre mode de calcul économique pour vous faire payer au final plus que ce que vous auriez du payer...

En clair, rien ne vous oblige à prendre le bareme fiscal, mais le choix de prendre l'économique se révèle être le parcours du combattant. A vous de voir si 2 ou 4% valent la peine d'autant de mal.

Par **twyk**, le **08/03/2009** à **22:24**

ok merci pour tt.