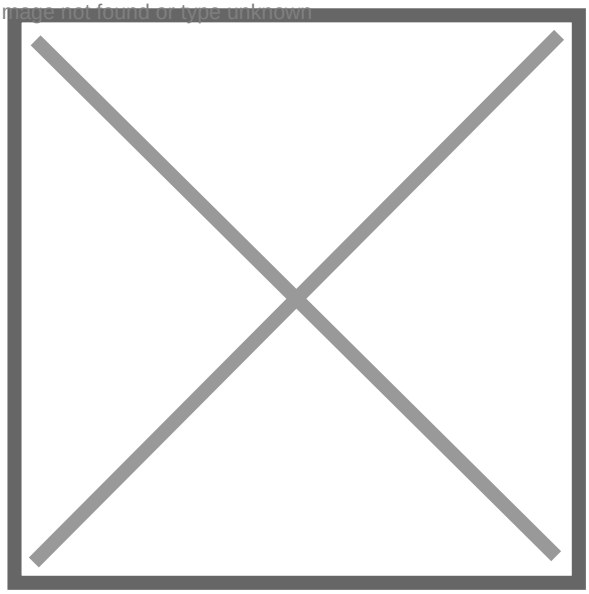
Image not found or type unknown



Revendre un bien en usufrie.

Par **Leyry Hynemonth_old**, le **05/08/2007** à **10:13**

Bonjour !!!

Je possède un garage dont ma mère est usufruitière jusqu'à ce qu'elle décide de me le rétrocéder.

Nous avons le projet de vendre ce garage pour payer en partie mes études. Nous sommes tous deux d'accord pour que la totalité du l'argent retiré de cette vente me revienne.

Peut-on vendre le bien avec l'usufruit actuel ? Si oui, est-ce que l'argent sera pour elle, pour moi, ou partagé entre nous deux ? Et pourras t'elle me reverser l'argent après la vente ?

Ne vaut-il pas mieux qu'elle me rétrocède le garage pour que je le vende ensuite ?

Merci de me renseigner sur la meilleure façon de procéder à la vente de ce garage.

Granier Jean-Sylvain.

Par **Upsilon**, le **05/08/2007** à **17:12**

Bonjour et bienvenue sur notre site !

Il s'agit d'une question touchant à la fois le droit successoral et a la fois le droit fiscal.

Il y a 2 façons de procéder si vous êtes tous les 2 en accord :

[s]1° La revente du bien et la donation des sommes percues à votre profit : [/s]

Le premiere méthode consiste à revendre le bien au nouveau propriétaire, en pleine propriété, avec pour vous la some correspondant à la valeur de la nue propriété et pour votre mere la somme correspondant à la valeur de l'usufruit.

Cette valeur se calcule en fonction de l'age de l'usufruitier, votre mere : Si elle a 41 ans passé, l'usufruit sera de 60%, 51 ans passé 50%, 61 ans passés 40 % etc...
Une fois la vente effectuée, soit vous passez devant notaire afin qu'elle vous donne cette somme d'argent, soit elle vous donne cette somme sans faire de déclaration aux impots, et vous risquez théoriquement un redressement.
Dans tous les cas il faudra passer devant le notaire pour faire la vente de votre garage, donc vous pourrez lui demander plus de détails.

[s]2° Votre mère vous donne l'usufruit, puis vous vendez le bien : [/s]

Je ne suis pas certain de ce que je vais dire ici, donc demandez confirmation au notaire de la vente.
Il me semble que vous payerez des droits sur la donation de l'usufruit, mais je ne suis pas certain.
Ensuite, vous procéderez à la vente de facon classique, et la totalité du prix vous reviendra.

Derniere question : Etes vous majeur ou mineur ? Cette somme sera dépensée dans quel but précisemment ?

A bientot,

Upsilon.

Par **Leyry Hynemonth_old**, le **06/08/2007** à **00:22**

Bonsoir !!

Merci beaucoup pour votre réponce !

Je suis majeur, et l'argent servira à financer les fournitures (livres, matériel de stage...) pour mes trois années d'étude à venir, le logement et le dépenses de vie courante.

Plus globablement, ma mère me paye mes études, mais la revente de ce garage lui permétrait d'avoir mois d'argent à débourser, d'autant plus ce que garage ne nous raporte pas grand chose à la location. (Loyer mensuel : 85€. Valeur du garage : 20 000€/36 mois d'étude

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

= 550€)

Pourriez vous me donner une fourchette des droits à payer sur la donation dans le deuxième cas ?
Cela me semble étrange qu'il faille payer de droit de donation, alors que le bien est à moi, et qu'elle n'en à que l'usufruit.

Merci, encore une fois ;)

Par **Upsilon**, le **06/08/2007** à **12:59**

Concernant la donation, il faudra aussi voir si vous êtes fils unique ou si vous avez des freres et soeurs.

Concernant la tranche de bareme, il me semble qu'aujourd'hui il existe une réduction fiscale de 50.000 euros (bientot 150.000 eur.) en cas de donation à l'un de ses enfants. Vous n'auriez donc à payer que l'emolument du notaire, et ses frais engendrés. Je ne peux pas vous donner de prix, mais les impots ne devraient rien toucher sur cette donation, étant en dessous des 50.000 euros.

[citation]

Cela me semble étrange qu'il faille payer de droit de donation, alors que le bien est à moi, et qu'elle n'en à que l'usufruit. [/citation]

Ce n'est pas tout a fait vrai !
Vous n'etes pas propriétaire, mais seulement nu propriétaire, et il existe une grande différence entre les 2.
Le nu propriétaire peut décider de vendre le bien, de le modifier (sous réserve de ne pas nuire aux droits de l'usufruitier ...), etc...
L'usufruitier a le droit d'utiliser le bien, de le louer, d'en percevoir les fruits etc...

Pour faire simple et court, votre mere dispose de certains droits sur le bien, que vous ne pouvez en aucun cas nier. Vous n'etes pas pleinement propriétaire du bien.
C'est pour cela que votre mere, si elle décide de vous donner son usufruit, devra théoriquement payer des droits (mais théoriquement seulement, cf l'abbattement de 50.000 euros précité).

Cordialement,

Upsilon.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Leyry Hynemonth_old**, le **07/08/2007** à **13:54**

Ok, merci beaucoup pour tous vos renseignements.

Jean-Sylvain.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés