



Nue propriete, calcul plus value si vente

Par **mike20**, le **13/06/2013** à **15:54**

bonjour à tous,
Suite à décès de mon père, ma mère reste usufruitière de la maison et moi nu-propiétaire par donation il y a plus de 15 ans;
Je n'arrive pas à trouver réponse: si je rachète à ma mère son usufruit, selon le barème d'âge; 78 ans ;; soit 30%.
1°) Sur quel montant est ce 30% calculé; a) sur prix de vente estimé à ce jour ? (*hors commission agent immobilier et frais de notaire* ?)
= ce 30% serait sa quote part;
2°) me confirmer qu'il n'y a pas de frais de succession ni de plus value;
3°) comment calculer les frais de notaire (quel et son % ou est-ce un tarif forfaitaire standard) et de frais de mutation(changement de nom, car même si je suis nu proprio depuis des années, mes parents reçoivent et payent la taxe foncière à leur nom (normal ?) ?
d'avance je vous remercie de vos réponses rapides

Par **trichat**, le **22/06/2013** à **22:10**

Bonsoir,
Le rachat de l'usufruit d'un bien immobilier dont on est nu-propiétaire dépend du prix estimé par l'usufruitier.
Il n'y a aucune obligation à appliquer le barème fiscal qui sert essentiellement lors des mutations à titre gratuit et qui a été fixé en fonction de l'âge de l'usufruitier.
Il faut donc que vous fixiez avec votre mère le prix de son usufruit.
Le rachat de l'usufruit devra être constaté par un acte notarié, ce qui générera des frais d'acte et des droits de mutation au moment de la transcription au service de la publicité foncière. Frais de notaire et droits de mutation représentent en moyenne 7 à 8 % du montant de la transaction.
Il n'y a pas de droit de succession et pas d'impôt sur les plus-values, puisque cette propriété démembrée constitue l'habitation principale de l'usufruitière.
Cordialement.