



Valorisation usufruit / nue propriété

Par **BERNARD999_old**, le **26/07/2007 à 19:12**

une SCI dispose de 100 actions d'une valeur de 20€ chacune.
Sur ce total, 35 actions sont démembrées et réparties entre 2 personnes :
- l'usufruit appartient à une personne de 61 ans,
- la nue propriété appartient à une personne de 36 ans.
lors de la vente de cette SCI, quelle est la répartition entre la nue propriété et l'usufruit pour ces actions démembrées ?
Quelle % de la valeur par action revient au nu propriétaire ?

Par **Upsilon**, le **26/07/2007 à 20:17**

Bonjour et bienvenue sur notre site !!!
Concernant votre problème, je vais tenter de vous expliquer clairement le calcul à faire pour déterminer les sommes qui reviennent à chacun...
Pour calculer la valeur de l'usufruit il existe 2 moyens : Economique ou Fiscale.
Je ne peux pas du tout vous expliquer la valeur économique pour la simple et bonne raison qu'elle change tout le temps, il en existe de multiples facettes et c'est sur ce mode de calcul que se battent les avocats...
Donc je vais me contenter de l'usufruit fiscal :
Lorsque l'usufruitier a entre 11 et 21ans non passés, l'usufruit est de 80%.
Lorsque l'usufruitier a entre 21 et 31ans non passés, l'usufruit est de 70%...
En appliquant ce raisonnement, l'on arrive à :
Lorsque l'usufruitier a 61ans, la valeur de son usufruit est de 30%.
A l'inverse, la valeur de la nue propriété sera de 70 % !! (peu importe l'age du nu propriétaire !).
En application concrète a votre cas, nous avons donc :
100 Actions à 20 euros chacune avec :
65 actions en pleine propriété.
35 actions divisées en nue-propriété et usufruit.
Par conséquent, pour 1 part démembrée, on a :
Usufruit : 20 Euros x 30 % soit 6 euros .
Nue-propriété : 20 Euros x 70 % soit 14 euros.
Vous savez tout, j'espere avoir répondu au mieux à votre question !!!
N'hésitez pas à revenir vers nous en cas de besoin !
A bientôt,
Upsilon.