

CALCUL DE PLUS VALUE

	Naissance	ACQUISITION DE LA PLEINE PROPRIETE	Prix d'acquisition	Valeur usufruit
		10/08/2000	140 253,00 €	
Monsieur	28/04/1950	71 ans - 30% usufruit	70 126,50 €	21 037,95 €
Madame	12/09/1951	70 ans - 40% usufruit	70 126,50 €	28 050,60 €
TOTAL USUFRUIT				49 088,55 €
VALEUR NUE-PROPRIETE				91 164,45 €

VENTE (Aujourd'hui)	Prix en pleine propriété	Valeur usufruit
31/12/2021	465 020,00 €	
71 ans - 30% usufruit	232 510,00 €	69 753,00 €
70 ans - 40% usufruit	232 510,00 €	93 004,00 €
TOTAL USUFRUIT		162 757,00 €
VALEUR NUE-PROPRIETE		302 263,00 €

	DONATION DE LA NUE-PROPRIETE	Valeur nue-proprété
Fils	donation du 18/05/2001	90 173,18 €
VALEUR NUE-PROPRIETE		

VENTE (Aujourd'hui)	Prix	Valeur nue-proprété
31/12/2021	465 020,00 €	
TOTAL USUFRUIT		162 757,00 €
VALEUR NUE-PROPRIETE		302 263,00 €

USUFRUIT FISCAL - DETERMINATION DES DROITS ET DE LA PLUS VALUE DE CHACUN

USUFRUITIERS	
Valeur Usufruit	162 757,00 €
Plus-value	13 772,00 €
Net dispo	148 985,00 €

NU-PROPRIETAIRE	
Valeur nue-proprété	302 263,00 €
Plus-value	29 473,00 €
Net dispo	272 790,00 €

Total Plus value
43 245,00 €

CALCUL USUFRUIT ECO PARENTS	
Usufruit éco	265 903,00 €
Espérance de vie du couple (en mois)	254,88
Rentabilité du bien	4%
Loyer mensuel	1 550,07 €

USUFRUIT ECONOMIQUE - DETERMINATION DES DROITS ET DE LA PLUS VALUE DE CHACUN

USUFRUITIERS	
Valeur Usufruit éco	265 903,00 €
Plus-value	27 612,00 €
Net dispo	238 291,00 €

NU-PROPRIETAIRE	
Valeur nue-proprété	199 117,00 €
Plus-value	14 163,00 €
Net dispo	184 954,00 €

Total Plus value
41 775,00 €

COMPARAISON SORT DU PRIX DE VENTE

USUFRUIT FISCAL

USUFRUITIERS			NU-PROPRIETAIRE	
Valeur Usufruit	162 757,00 €	Valeur nue-propiété	302 263,00 €	
Plus-value	13 772,00 €	Plus-value	29 473,00 €	
Net dispo	148 985,00 €	Net dispo	272 790,00 €	

USUFRUIT ECONOMIQUE

USUFRUITIERS			NU-PROPRIETAIRE	
Valeur Usufruit éco	265 903,00 €	Valeur nue-propiété	199 117,00 €	
Plus-value	27 612,00 €	Plus-value	14 163,00 €	
Net dispo	238 291,00 €	Net dispo	184 954,00 €	

REMPLOI AVEC BAREME FISCAL

USUFRUITIERS			NU-PROPRIETAIRE	
Valeur Usufruit	162 757,00 €	Valeur nue-propiété	302 263,00 €	
Plus-value	13 772,00 €	Plus-value	29 473,00 €	
Net dispo	148 985,00 €	Net dispo	272 790,00 €	

QUASI - USUFRUIT AVEC BAREME FISCAL

USUFRUITIERS			NU-PROPRIETAIRE	
Valeur Usufruit	465 020,00 €	Valeur nue-propiété	- €	
Plus-value	43 245,00 €	Plus-value		
Net dispo	421 775,00 €	Créance de restitution nette de la partie de plus value incombant au nu-propiétaire et supportée par l'usufruitier	435 547,00 €	

QUASI - USUFRUIT AVEC BAREME ECONOMIQUE

USUFRUITIERS			NU-PROPRIETAIRE	
Valeur Usufruit	465 020,00 €	Valeur nue-propiété	- €	
Plus-value	41 775,00 €	Plus-value		
Net dispo	423 245,00 €	Créance de restitution nette de la partie de plus value incombant au nu-propiétaire et supportée par l'usufruitier	450 857,00 €	