

**CALCUL DE PLUS VALUE**

**DONNEES DE BASE**

<b>ETAPE 1</b>	<b>Naissance</b>	<b>ACQUISITION PLEINE PROPRIETE</b>	<b>Prix d'acquisition</b>	<b>Valeurs</b>
		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 €
<b>ETAPE 2</b>	<b>DONATION DE LA NUE-PROPRIETE</b>		<b>Valeur nue-propiété</b>	
Fils	08/05/2001			90 173,18 €
<b>ETAPE 3</b>	<b>VENTE DE LA PLEINE PROPRIETE</b>		<b>Prix de vente</b>	
	31/12/2021			465 020,00 €

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

<b>REPARTITION DU PRIX SELON LA METHODE FISCALE</b>				
Monsieur	28/04/1950	71 ans - 30% usufruit	232 510,00 €	69 753,00 €
Madame	12/09/1951	70 ans - 40% usufruit	232 510,00 €	93 004,00 €
VALEUR TOTALE USUFRUIT				162 757,00 €
VALEUR NUE-PROPRIETE				302 263,00 €
<b>USUFRUITIERS</b>				
Valeur Usufruit				162 757,00 €
Plus-value				13 772,00 €
<b>Net dispo</b>				<b>148 985,00 €</b>
<b>NU-PROPRIETAIRE</b>				
Valeur nue-propiété				302 263,00 €
Plus-value				29 473,00 €
<b>Net dispo</b>				<b>272 790,00 €</b>
<b>Total Plus value</b>				<b>43 245,00 €</b>

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

<b>REPARTITION DU PRIX SELON LA METHODE ECONOMIQUE</b>	
Espérance du vie du couple (en mois)	254,88
Loyer mensuel du bien	1 550,07 €
Rentabilité annuelle du bien	4,00%
VALEUR USUFRUIT	265 903,00 €
VALEUR NUE-PROPRIETE	199 117,00 €
<b>USUFRUITIERS</b>	
Valeur usufruit	265 903,00 €
Plus-value	27 612,00 €
<b>Net dispo</b>	<b>238 291,00 €</b>
<b>NU-PROPRIETAIRE</b>	
Valeur nue-propiété	199 117,00 €
Plus-value	14 163,00 €
<b>Net dispo</b>	<b>184 954,00 €</b>
<b>Total Plus value</b>	
<b>41 775,00 €</b>	

COMPARAISON SORT DU PRIX DE VENTE

**RAPPEL - USUFRUIT FISCAL**

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

**RAPPEL - USUFRUIT ECONOMIQUE**

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

**REMPLOI AVEC BAREME FISCAL**

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

**QUASI - USUFRUIT AVEC BAREME FISCAL**

	USUFRUITIERS	NU-PROPRIETAIRE
Valeur	465 020,00 €	-
Plus-value	43 245,00 €	-
Net dispo	421 775,00 €	-

Créance de restitution nette de la partie de plus value incombant au nu-proprétaire et supportée par l'usufruitier :

435 547,00 €

**QUASI - USUFRUIT AVEC BAREME ECONOMIQUE**

	USUFRUITIERS	NU-PROPRIETAIRE
Valeur	465 020,00 €	-
Plus-value	41 775,00 €	-
Net dispo	423 245,00 €	-

Créance de restitution nette de la partie de plus value incombant au nu-proprétaire et supportée par l'usufruitier :

450 857,00 €