Image not found or type unknown

Avantages d'une donation de la nue-propriété ?

Conseils pratiques publié le **13/10/2020**, vu **1446 fois**, Auteur : OprixFixe juridique

Le donateur en nue-propriété peut ainsi garder l'usage du logement pour y vivre ou le louer afin d'en percevoir des revenus. C'est un gage de sécurité pour lui.

Quels sont les avantages fiscaux de faire une donation de la nue-propriété ?

Les avantages d'une donation de la nue-propriété sont à prendre avec précaution. Premièrement, le donateur de la nue-propriété ne devra pas décéder dans les 3 mois suivants la donation. D'ailleurs seule la nue-propriété est concernée par les ayants droits de donation. Au décès du donateur les ayants droits deviennent titulaire du bien immobilier en franchise d'impôt. C'est-à-dire qu'il pourra jouir du logement sans qu'il ait à payer le droit d'usufruit. Une transmission de patrimoine qui plus elle se fait tôt aux héritiers de son vivant et moins il y aura de cotisation à verser au Trésor Public.

> La loi prévoit dans le cadre d'une succession de son vivant en nue-propriété que chaque parent peut par période de 15 ans, transmettre aux enfants 100 000 € de patrimoine sans avoir à payer de droit de succession sur les montants donnés de son vivant.

Où se fait la donation en nue-propriété ?

La réversion d'usufruit doit être conclu auprès d'un notaire à l'intérieur d'un acte notarié formalisant le démembrement de propriété d'un bien entre un usufruitier et un nu-propriétaire. Si, il est fait sans l'intervention d'un officier d'état public il n'aura aucune valeur. On peut vous conseiller de faire appel à un avocat spécialiste en droit de succession pour réaliser les contours du contrat.

Qu'est-ce que la clause de réversion d'usufruit ?

La convention par laquelle est transmise la nue-propriété peut prévoir une réversion. C'est-à-dire que l'usufruit sera établi au profit de deux personnes successives. C'est-à-dire entre plusieurs ayants droits d'une même famille généralement d'une génération différente (grand-parents, parents, enfants).

L'usufruit réversible est une forme de donation courante qui se trouve dans une clause d'un acte de donation entre donateur et accédant. Elle consiste lors d'une donation avec réserve d'usufruit, c'est-à-dire lorsque le donateur donne en nue-propriété d'un bien mais se réserve l'usufruit jusqu'à sa mort, d'assurer la réversion de l'usufruit au profit du conjoint survivant lors du décès.

Un exemple concret : votre père décide de vous donner la nue-propriété de son appartement parisien tout en y gardant l'usufruit. Si votre papa décède, l'usufruit, grâce à la réversion, est conservé par votre mère. En revanche, lorsque votre mère décèdera à son tour, l'usufruit vous sera automatiquement transmis et vous obtiendrez de cette façon la pleine propriété de l'appartement. Le père peut également donner la nue-propriété à ses petits-enfants et l'usufruit à ses enfants, ce qui permet de bénéficier des abattements applicables aux dons réalisés envers les descendants.

La réversion d'usufruit est-elle taxable ?

Le Code général des impôts selon l'article 796-0 indique que « les réversions d'usufruit relèvent du régime des droits de mutation par décès ». En d'autres termes, Quel que soit le bénéficiaire de la réversion de la nue-propriété : le conjoint, un enfant, un proche parent, la réversion d'usufruit répond nécessairement aux droits de succession et son encadré par la loi.

Des bénéficiaires jouissent davantage et sont exonérés de droits de succession, c'est le cas pour :

- Les personnes pacsées seront exonéré. Lorsque la réversion d'usufruit est faite au profit de l'époux survivant, ce dernier sera exonéré de droits de mutation. Les liens de famille direct, c'est-à-dire frère et sœur vivant.

Dans tous les autres cas la donation en nue-propriété ne permettra pas d'échapper à la fiscalisation en vigueur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés