



Occupation sans possession complète de la jouissance

Par **serek5**, le **12/07/2013** à **14:27**

Bonjour

Ma mère est décédée. Elle était propriétaire du terrain et de la maison où elle vivait avec mon père.

Il y a trois héritiers: mon père, mon frère et moi. Ce qui nous arrangerait (semble-il) pour les droits de succession présents et futurs serait de recevoir chacun un tiers de la pleine propriété, ce qui civilement est possible.

Mais c'est au niveau fiscal que je m'interroge: mon père pourra-t-il occuper gratuitement et indéfiniment (au delà de la durée légale d'un an) le domicile alors qu'il ne possèdera qu'une partie de la jouissance? Les impôts pourront-ils nous reprocher d'avoir réparti la succession sans que l'occupant ne reçoive la totalité de la jouissance?

Par **youris**, le **12/07/2013** à **20:07**

bsr,

en l'absence de dispositions particulières votre père a le choix entre l'usufruit de la succession de son épouse ou le quart en pleine propriété de cette même succession.

la meilleure solution serait que votre père choisisse l'usufruit et que vous receviez la nue-propriété.

vos droit de succession ne seront que sur la nue propriété qui varient selon l'âge de l'usufruitier.

si votre père choisit le quart en pleine propriété, vous serez également pleins propriétaires.

la solution la plus intéressant pour votre père est à mon avis l'usufruit sur la succession.

ainsi il pourra disposer du bien et bien entendu le louer.

cdt

Par **serek5**, le **13/07/2013** à **22:13**

Bonsoir

Les solutions classiques que vous indiquez (usufruit ou 1/4 en pleine propriété) nous conduiraient, mon frère et moi, à payer des droits de succession. Or les dispositions prises par les époux nous permettent, si nous le souhaitons, de transmettre davantage que ceci à mon père, et donc moins à mon frère et moi, ce qui est avantageux puisque mon père est exonéré des droits de succession. Ainsi un partage 1/3 chacun de la pleine propriété (mais est-ce que ça existe?) ferait passer mon frère et moi sous le niveau des 100 000 euros d'abattement. Mais je crains que le fisc considère ceci comme un abus si ensuite mon père conserve le logement (au delà d'un an). En fait je ne sais pas du tout si je pose là un vrai ou un faux problème.

Je pense avoir trouvé une solution: mon père recevrait l'usufruit plus 1/6 de la nue propriété, et mon frère et moi chacun 5/12 de la nue propriété; comme l'usufruit, compte tenu de l'âge de mon père, vaut 20% soit 1/5 du total, cela ferait trois parts égales et mon père aurait bien tout l'usufruit. Je crois qu'ainsi il n'y aurait rien à redire. Qu'en pensez-vous?