Image not found or type unknown

Construction sur un terrain en usufruit

Par **Brigib**, le **07/03/2023** à **22:31**

BONJOUR

Je suis propriétaire d'un terrain. Est ce que je peux démembrer ce terrain pour donner la nue propriété a les enfants, et en temps qu'usufruitier, construire une maison sur ce terrain.

MERCI POUR VOTRE AIDE

Par **Visiteur**, le **08/03/2023** à **09:23**

BONJOUR

Encore un sujet intéressant sur le plan civil et/ou fiscal.

L'idéal pour moi, c'est lorsque la maison est édifiée par l'usufruitier en utilisation justifiée de capitaux eux-mêmes démembrées (quasi usufruit par exemple).

Certes donc, il est préférable que le projet soit réalisé de consort, mais l'usufruitier a le droit de construire sur le terrain démembré, en vue par exemple d'améliorer le rendement de son capital (revenu). A son décès, l'usufruit s'éteindra, le nu-propriétaire obtiendra de fait la pleine propriété du terrain et par conséquent de la maison (la propriété du sol emporte la propriété de ce qui est dessus).

Risque (extrème certes) les nus-propriétaires ont juridiquement le droit de vendre leur nue-propriété.

Sur le plan fiscal (le fiscaliste de service pourrait préciser), le risque est la présomption de fictivité prévue à l'article 751 du Code général des impôts, l'administration cherchant à requalifier en considérant que l'usufruitier a procédé à une donation déguisée ou indirecte.

Encore faudrait-il démontrer que l'usufruitier a souhaité éviter l'impôt en réalisant ces constructions à une date "rapprochée" de sa disparition.

Ceci est intéressant:

https://www.lexbase.fr/article-juridique/7066280-jurisprudence-l-accession-immobiliere-differee-a-la-fin-de-l-usufruit

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés