



## Donation avec réserve d'usufruit

-----  
Par gerard4444

Bonjour,  
Je suis marié sous le régime de la communauté, avec 3 enfants.  
Nous envisageons de faire une donation en nue propriété avec réserve d'usufruit à nos enfants, d'une maison d'une valeur de 300 000 ? et de parts de SCPI d'une valeur de 300 000 ?.  
Il y a un abattement sur la valeur de l'usufruit, en fonction de l'âge des donateurs, pour le calcul des droits de donation.  
Mon épouse a droit à 50% de la valeur des biens.

Option 1  
-----

Est-ce que nous pouvons vendre ces biens 6 mois après la donation et récupérer le montant de la vente ?  
Est-ce que l'abattement fiscal pour l'usufruit est maintenu ?

Option 2  
-----

Après mon décès, est-ce que mon épouse peut vendre la maison et les parts de SCPI pour récupérer sa part des biens de la communauté ?  
Est-ce que l'abattement fiscal pour l'usufruit est maintenu ?

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vous devriez reformuler.  
Après avoir fait la donation, vous ne pouvez plus vendre car vous n'êtes plus propriétaire.

A savoir chaque parent peut donner (ou léguer) jusqu'à 100 000 euros par enfant. Donc avec 3 enfants, il n'y aura de taxation que si votre patrimoine commun dépasse 600 000 euros, ce qui n'est apparemment pas le cas ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Seul le nu-propriétaire a le droit de disposer du bien, donc de le vendre. Vous semblez perdre de vue qu'une donation, c'est se dépouiller irrévocablement du bien dont on avait la propriété. En fait, vous voulez faire semblant de donner, pour agir ensuite comme si vous n'aviez pas donné (décider de vendre, et même de percevoir l'intégralité du prix, comme si vous n'aviez pas donné).

La vente sans l'accord de l'usufruitier est sans effet sur l'usufruit, qui continue avec un nouveau nu-propriétaire (l'acquéreur).

L'usufruitier peut donner son accord pour vendre simultanément son usufruit, pour que la vente se fasse en pleine propriété. Le prix de vente est alors de plein droit partagé au prorata de la valeur des droits (le nu-propriétaire perçoit la valeur de la nue-propriété, l'usufruitier perçoit la valeur de l'usufruit). Sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix de vente.

-----  
Par gerard4444

En cas de décès, avec réserve d'usufruit et réversion d'usufruit au profit du conjoint survivant, mon épouse peut récupérer les 50 % des biens de communauté ?

-----  
Par Rambotte

Non, vous n'êtes plus propriétaires des biens qui appartenait à la communauté, il n'y a rien à récupérer, même par héritage pour le conjoint survivant, puisque la succession du premier défunt ne concernera que les biens dont le défunt sera encore propriétaire à son décès.

En faisant donation, même avec réserve d'usufruit et usufruit réversif, vous vous dépouillez irrévocablement de la propriété de vos biens. Vos enfants resteront, au premier décès, nus-propriétaires de la totalité des biens donnés.

C'est quoi, l'objectif de la donation ? Si c'est purement fiscal, c'est une mauvaise pratique. Il faut une volonté de transmettre à titre purement patrimonial.

Si la volonté, c'est de conserver des droits de disposer des biens, d'en récupérer la propriété pour pouvoir les vendre, il ne faut pas en faire donation.

-----  
Par gerard4444

Merci beaucoup pour toutes ces précisions

-----  
Par gerard4444

Bonjour,  
Mon notaire me dit que si ma femme veut récupérer les 50 % de la valeur des biens , il peut être fait une convention de quasi-usufruit entre mes enfants et ma femme.  
Ca me paraît bien compliqué.

-----  
Par Rambotte

Cela signifie le report de l'usufruit sur le prix de vente, ce qui exige l'accord des enfants nus-propriétaires, qui sont en droit d'exiger la perception de leur part du prix de vente : sans accord des parties, un prix de vente se partage de plein droit au prorata des valeurs des droits de chacun dans le bien (article 621).

S'il acceptent le report de l'usufruit sur le prix de vente, pour que l'usufruit soit exercé sous la forme du quasi-usufruit, l'usufruitière devant restituer à son décès les sommes soumises à quasi-usufruit, leur intérêt (fiscal) est qu'il y ait une convention de quasi-usufruit, afin de pouvoir porter au passif de la succession de l'usufruitière (à son décès) la dette de restitution qu'avait l'usufruitière envers eux.

Mon conseil : oubliez cette donation, puisque vous voulez pouvoir faire comme si elle n'existait pas, à savoir faire comme si vous en étiez toujours propriétaire.

-----  
Par ESP

Mon notaire me dit que si ma femme veut récupérer les 50 % de la valeur des biens , il peut être fait une convention de quasi-usufruit entre mes enfants et ma femme.

Bonjour  
Peut-être devriez vous envisager de changer de notaire !!!  
le quasi-usufruit ne s'applique généralement pas aux parts de SCPI et à une maison. Il le pourrait éventuellement aux liquidités issues de la vente de ces biens.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Ca me paraît bien compliqué.  
Non c'est très simple. Ce que vous aurez donné ne sera plus à vous. En cas de vente du bien donné, chacun récupère le prix de ses droits sur le bien (nue-propriété ou usufruit).

Il existe la possibilité, en cas de vente d'un bien démembré, de reporter le démembrement sur le prix de vente. Les

nus-proprétaires et les usufruitiers peuvent convenir que les usufruitier auront la jouissance de la somme d'argent (quasi-usufruit), à charge de la rendre après leur décès. Mais cela nécessite l'accord des nus-proprétaires. C'est cette hypothèse qui a été évoquée par votre notaire.

Ce qui est compliqué, c'est de donner un bien fictivement. Rambotte a raison de vous dire que cette donation n'est pas adaptée à votre cas, puisque vous ne voulez pas renoncer à vos droits de propriétaires.

-----  
Par gerard4444

Un grand merci à tous.