



Donation et usufruit - vente maison

Par AnSo7501067

Bonjour,

Mon père souhaite vendre la maison (pour louer une plus petite maison) où il est en usufruit total, mon frère et moi sommes nus-proprétaires à 100 %.

Nous voudrions faire en sorte qu'il ait de quoi payer sa location sans toucher à sa retraite.

Il vient d'avoir 89 ans.

Touche-t-il un montant de la vente de la maison ?

Comment peut-on lui verser un montant ? Est-ce envisageable en donation ? Ou vaudrait-il mieux que l'on paie sa location directement ?

Je vous remercie.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous recevrez 80% et votre père 20% si vous utilisez le barème fiscal. Le notaire peut proposer un barème plus fin, mais la différence sera minime.

Vous pouvez faire une donation à votre père, mais fiscalement ce serait peut être plus avantageux de lui verser une pension alimentaire pour payer son loyer. Celle-ci sera déductible de vos revenus.

Payer directement sa location n'est pas forcément une bonne idée, il vaut mieux qu'il soit lui-même titulaire du bail afin de bénéficier des aides sociales, s'il est éligible, et de la protection de la loi.

Mais à son âge, trouvera-t-il une location ?

Par Isadore

Bonjour,

Touche-t-il un montant de la vente de la maison ?

Oui, la valeur de son usufruit.

Comment peut-on lui verser un montant ?

Par défaut, le prix de vente sera réparti entre vous en fonction de la valeur de vos droits (usufruit et nue-propriété).

Mais si vous le souhaitez vous pouvez reporter le démembrement sur le prix de vente du bien. C'est-à-dire que vous pouvez laisser à votre père la jouissance de cette somme d'argent. C'est ce que l'on appelle le quasi-usufruit.

Votre père pourra de son vivant en disposer à sa guise, et après son décès vous pourrez récupérer cette somme sur la succession. Ce sera en effet considéré comme une dette que votre père avait envers vous.

Ce sera sans doute la solution la plus avantageuse sur le plan fiscal.

Est-ce envisageable en donation ?

Oui, également, mais ce n'est pas très optimisé sur le plan fiscal.

Ou vaudrait-il mieux que l'on paie sa location directement ?

Payer la location de votre père serait aussi une forme de donation, ou alors une pension alimentaire.

Une pension alimentaire est un revenu taxable pour qui la perçoit. Pour celui qui la verse, c'est déductible de ses revenus, à condition que le bénéficiaire soit dans le besoin (qu'il ne gagne pas assez pour couvrir ses besoins essentiels).

Par Rambotte

Bonjour.

Votre père pourra de son vivant en disposer à sa guise, et après son décès vous pourrez récupérer cette somme sur la succession. Ce sera en effet considéré comme une dette que votre père avait envers vous.
Attention aux preuves fiscales pour porter au passif de la succession de l'usufruitier une dette de restitution de quasi-usufruit. Il faudrait probablement une convention de quasi-usufruit pour le report de l'usufruit sur le prix.