



## Nue propriété usufruit

-----  
Par Dinou

Bonjour,  
Mon mari (76 ans) et moi (79 ans) sommes propriétaires d'une maison évaluée à 300 000 ?  
Nous souhaitons donner la nue propriété à notre fils unique et garder l'usufruit.  
Pouvez-vous nous calculer le montant des frais que nous aurons à payer au notaire.  
Il y a un abattement de 100 000 ?, mais est-ce par personne ?  
Nous ne savons pas comment le calcul est effectué  
Merci d'avance de votre attention et de votre réponse  
Cordialement,

Anonymisation par la modération.

-----  
Par Rambotte

Bonjour,  
à vos âges, la valeur fiscale de l'usufruit est de 30%, donc la nue-propriété donnée aura pour valeur fiscale 70%, soit 210000?.  
Chacun des deux donne 105000?, donc chaque donation sera taxable sur 5000? (inférieur à 8072?), soit pas énorme en droits de donation en ligne directe (5% par donation, donc 500? en tout), qui sont censés être payés par le donataire, pas par le donateur.

Les frais d'acte seront sans doute plus élevés, mais je ne sais pas les évaluer.

-----  
Par Dinou

Merci de votre réponse si rapide  
Je m'attendais à des frais beaucoup plus élevés !  
Je vais prendre contact avec un notaire pour faire le nécessaire, cela évitera des frais énormes pour notre fils lors de l'héritage  
Merci encore  
Cordialement

-----  
Par Rambotte

Vous n'avez pas lu la dernière phrase !  
Je n'ai calculé que les droits de donation.  
Il y a les frais d'acte, les émoluments du notaire  
...

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Pouvez-vous nous calculer le montant des frais que nous aurons à payer au notaire.  
Comme beaucoup confusion entre des droits (de donation ou de succession) dus à l'état, les 500 euros calculés par Rambotte et les autres frais qui s'ajoutent.

J'attire votre attention sur un point, c'est que la donation doit avoir plus de 15 ans pour ne pas être réintégrée à la succession.

À votre décès, le fisc tiendra compte uniquement des donations faites à vos enfants depuis moins de 15 ans pour calculer les droits de succession à leur réclamer sur leur héritage. En revanche, les gratifications plus anciennes ne seront pas prises en compte. Ainsi, si votre dernière donation remonte à plus de 15 ans, ils bénéficieront à nouveau de 100 000 ? d'abattement sur leur héritage

[url=https://www.quechoisir.org/actualite-donation-combien-pouvez-vous-transmettre-a-vos-descendants-sans-impots-n-108154/]https://www.quechoisir.org/actualite-donation-combien-pouvez-vous-transmettre-a-vos-descendants-sans-impots-n108154/[/url]

-----  
Par Isadore

Bonjour,

A titre indicatif, pour une vente d'un bien de cette valeur vous en auriez pour environ 23 000 euros de frais de notaire. Cela vous donne un ordre de grandeur de ce que cela va coûter. Les "frais de notaire" incluent les émoluments du notaire et diverses taxes.

Sauf erreur de ma part, il y aura environ 19 000 euros de taxe de publicité foncière et autres taxes :

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/donations-par-acte-notarie]https://www.impots.gouv.fr/particulier/donations-par-acte-notarie[/url]

Et 4000 euros d'émoluments pour le notaire (sans compter les frais d'acte) :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1404]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1404[/url]

C'est à la louche. Les liens que je vous ai donnés devraient vous permettre de faire un calcul plus précis si vous voulez.

Les droits de donation se calculent sur la valeur de la nue-propriété, mais les frais de notaires seront calculés en fonction de la valeur totale du bien.