Démembrement d'un appartement (qui paie les charges?)

Par Tom92

Bonjour,
(Désolé par avance pour la probable mauvaise concordance de mon titre avec le sujet, mais j'ai eu du mal à adapter ma question aux choix proposés).
Ma question est donc la suivante :
Si mes parents procède au démembrement d'un appartement pour nous transmettre sa propriété tout en en conservant l'usufruit, qui est réputé en assumer les futures charges courantes et taxes?
Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Sauf convention contraire inscrite dans l'acte de donation, ce sont les règles du code civil 605 et 606 qui s'appliquent.

Par yapasdequoi

Article 605
En vigueur depuis le 21 mars 1804
Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Article 606
En vigueur depuis le 21 mars 1804
Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Si l'appartement est dans une copropriété (?)
le notaire (ou vous) doit notifier au syndic le changement de propriétaires, désigner le représentant de l'indivision qui recevra les convocations aux AGS, y votera, recevra les appels de fonds, charge à lui de réclamer leur part aux autres.... là encore, sauf convention contraire.

Par Tom92

Merci pour cette réponse. J'en comprends que mes parents se trouveraient déchargés des taxes et charges de cet appartement.Cet appartement sortirait-il également de leur patrimoine immobilier au regard du fisc et de leur impôt sur la fortune immobilière?
Merci.

Par Isadore

Bonjour,

J'en comprends que mes parents se trouveraient déchargés des taxes et charges de cet appartement.
C'est l'inverse, sauf s'il le prévoient dans l'acte de vente. C'est aux usufruitiers de payer la taxe foncière, la taxe d'habitation et les charges courantes (et d'autres frais).

Cet appartement sortirait-il également de leur patrimoine immobilier au regard du fisc et de leur impôt sur la fortune immobilière?
Non, pas dans le cas d'une donation avec réserve d'usufruit : l'usufruitier-donateur doit intégrer la valeur du bien en pleine-propriété à sa déclaration de patrimoine.
[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11310-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-20-20-30-10-20180608#A._Principe_:_taxation_de_l_20]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11310-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-20-20-30-10-20180608#A._Principe_:_taxation_de_l_20[/url]

Le donataire-nu-propriétaire, quant à lui, n'intègre pas fiscalement ce bien dans son patrimoine.

Par yapasdequoi

Bah non ! Vous comprenez mal.
La majorité des charges seraient pour vos parents usufruitiers SAUF CONVENTION CONTRAIRE.

Pour la fiscalité : L'usufruitier paye la taxe foncière et déclare la pleine propriété à l'IFI.
(l'ISF n'existe plus... mais peut revenir !)

En bref cette donation en démembrement n'est pas une défiscalisation.