



Echange nue propriété contre usufruit

Par Arthur29

Bonjour,

Suite au décès de son mari, Mme A se retrouve usufruitière de la maison qu'elle habitait avec son mari par testament etc (là n'est pas la question).

Au moment de la succession, Mme A avait deux enfants : une fille B (célibataire et sans enfant) et un fils C (marié, un enfant appelé D). Au moment de la succession, C a renoncé à sa part dans la succession au profit de son fils (unique) D.

Conséquence : à l'issue de la succession, Mme A est usufruitière de la maison et les nu-proprétaires de cette maison sont sa fille B et son (unique) petit fils D, à égalité.

Lorsque se produira le décès de Mme A (et sous réserve que les autres protagonistes lui survivent, bien entendu), B et D seront (co-)propriétaires indivis à 50% chacun de la maison.

Question 1 : est-il possible dans cette situation future que B échange la nu-propriété de sa moitié de maison contre l'usufruit de la moitié de la maison de D (but : B obtient l'usufruit de la totalité de la maison pour le restant de ses jours et D récupère la totalité de la maison sans frais de succession à l'issue de décès de B) ? Si oui, comment cela se passe-t-il pour l'évaluation du montant des parts échangées et comment se calculent les "frais de notaires" (essentiellement frais d'enregistrement ?). La question sous-jacente est : est-ce intéressant de procéder ainsi par rapport aux droits de succession qui seront de tante à neveu en cas de décès de B.

Question 2 : si l'opération envisagée à la question 1 est pertinente et réalisable, est-il envisageable d'anticiper d'ores et déjà un tel échange (càd de convenir et réaliser l'échange avant même le décès de Mme A qui est actuellement usufruitière de la maison). En effet, l'intérêt de faire la manip dès à présent réside dans l'âge de B qui ferait qu'actuellement l'échange nu-propriété/usufruit serait exactement équitable selon les barèmes fiscaux en vigueur (B a 58 ans et si j'ai bien compris la nu-propriété d'un de ses biens représente 50% de la valeur du bien tout comme l'usufruit de ce bien).

Question 3 : si ce qui est envisagé aux deux questions précédentes n'est pas pertinent ou pas réalisable etc, que conseilleriez-vous pour éviter à D de payer des droits de succession conséquents sur ce qu'il va hériter de B (rappel D est neveu de B).

Merci pour vos lumières.

Par Isadore

Bonjour,

1. Au décès de Madame A, B et D pourront faire ce qu'ils veulent de leur parts respectives, y compris s'entendre pour que B récupère la totalité de l'usufruit et D la totalité de la nue-propriété. C'est une manière originale de mettre fin à l'indivision, mais parfaitement légale.

En fonction de l'âge de B, une soulte sera peut-être nécessaire pour compenser la valeur de cet échange. La valeur de l'usufruit récupéré par B risque en effet d'être inférieure à la nue-propriété cédée à D. S'il n'y a pas de soulte, le différentiel de valeur pourra être requalifié en donation.

Au décès de B, D récupérerait la pleine propriété sans avoir aucun droit de succession à payer. C'est donc une bonne méthode pour transmettre un bien de tante à neveu.

2. Non ce n'est pas possible. B et D ne détiennent que la nue-propriété, ils ne peuvent pas céder ce qu'ils ne possèdent pas. La valeur actuelle de l'usufruit (et donc des parts de nue-propriété) n'est pas déterminée par l'âge de B mais par

l'âge de A, l'usufruitière en titre.

3. Faut-il comprendre que B n'a pas de descendants, et n'est pas mariée ?

Si c'est oui, à l'heure actuelle les héritiers de B sont A et C, plus éventuellement le père de B et d'éventuels frères ou soeurs consanguins.

Par ESP

Bienvenue et bonjour

Les échanges, dans ce contexte, sont impossibles, B ne peut pas échanger la nu-propriété de sa moitié de maison contre l'usufruit de l'autre moitié, l'usufruit étant détenu par A.

B et D devront attendre le décès de A pour procéder à un arrangement entre eux.

Si ce qui est envisagé aux deux questions précédentes n'est pas pertinent ou pas réalisable etc, que conseilleriez-vous pour éviter à D de payer des droits de succession conséquents sur ce qu'il va hériter de B (rappel D est neveu de B).

Dans ce cadre, je donne simplement de l'information. Il est possible de mettre fin à l'usufruit par divers moyens, comme la renonciation de l'usufruitier, qui permettrait aux nus-proprétaires de récupérer la pleine propriété du bien puis B peut envisager une donation de N-P. au profit de D.

Par Rambotte

2. Non ce n'est pas possible. B et D ne détiennent que la nue-propriété, ils ne peuvent pas céder ce qu'ils ne possèdent pas. La valeur actuelle de l'usufruit (et donc des parts de nue-propriété) n'est pas déterminée par l'âge de B mais par l'âge de A, l'usufruitière en titre.

Ben en fait, tout nu-proprétaire est déjà usufruitier successif sur sa propre tête de l'usufruitier en titre. Donc si, il peut disposer de son usufruit successif. En particulier, un nu-proprétaire peut vendre sa nue-propriété en se réservant l'usufruit (son usufruit successif sur sa propre tête). Dans ce cas, la valeur de la nue-propriété vendue est bien liée à l'âge du nu-proprétaire (supposé plus jeune que l'usufruitier en titre).

D'ailleurs, l'usufruit de l'usufruitier actuel n'est pas transmis au nu-proprétaire, il s'éteint. Et le nu-proprétaire devient plein propriétaire parce que son usufruit successif "naturel" devient celui qui s'exerce.

Donc B peut céder sa nue-propriété en s'en réservant l'usufruit (successif) sur sa tête.
Et D peut céder son usufruit successif à B, mais cet usufruit restera viager sur la tête de D.

Au décès de A, l'usufruit viager sur la tête de A s'éteint.
B exerce pour une moitié son propre usufruit successif, et pour l'autre moitié celui issu de D.

A priori, B va décéder en premier.
D devient plein propriétaire d'une moitié en vertu de l'extinction de l'usufruit successif de B.
Pour l'autre moitié, B ayant acquis l'usufruit resté viager sur la tête de D, cet usufruit acquis est transmis soit à l'héritier de B, donc D, soit au légataire de B (qui peut ne pas être D).
Si c'est D, pas de souci pour D, puisqu'il récupère son propre usufruit viager sur sa tête, mais si c'est un tiers, il y aura indivision sur l'usufruit avec le légataire.