



## Transmission maison en indivision

-----  
Par Augustin

Bonjour,

Avant de me rapprocher d'un notaire, j'aimerais des conseils sur ma situation.

Je suis en indivision sur une maison avec mon frère (50%x2).

Nous n'avons aucun conflit, j'habite actuellement cette maison, il n'est pas exclu que je déménage pour mon travail mais cette maison est mon point d'ancrage.

Mon frère (60 ans) souhaite transmettre sa part à ses 2 enfants mais garder l'usufruit.

Moi, 48 ans, célibataire sans enfant, je propose de faire la même chose pour mes 2 neveux.

Quels sont vos conseils pour optimiser cette transmission, éventuellement le coût approximatif pour que mes neveux soient les nu-propriétaires, mon frère et moi-même les usufruitiers ?

Avec mon frère, nous sommes en indivision depuis 30 ans, mes neveux savent que l'indivision peut être source de problèmes mais l'un comme l'autre sont attachés à cette bicoque et ils nous ont toujours vu régler les problèmes en intelligence (travaux, charges, colocation?). Valeur de la maison : 260 000 à 300 000 ?.

Merci,

Augustin

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Chaque frère donateur donne un quart du bien à chaque donataire.

Pour la donation avec réserve d'usufruit faite par votre frère à ses enfants, il n'y aura pas de droits de donation, et ce même si la donation était en pleine propriété.

Pour vous, sur la base de la valeur haute de la fourchette (300000), votre nue-propriété vaut fiscalement 40%, donc  $150000 \times 40\% = 60000$ , vous la valeur de la donation à chaque neveu vaut 30000?.

Chaque neveu a un abattement de 7967?, donc son assiette de taxation est 22033?. Ils seront soumis aux droits de donation de 55%, soit 12118?.

-----  
Par Augustin

Merci pour cette réponse.

Autre question, si je cède ou donne à mon frère (au lieu de mes neveux) ma part d'indivision en gardant l'usufruit et lui à charge de redonner à ses enfants cette nue-propriété, est-ce possible ?

Les droits de mutation/donation seront-ils plus élevés ?

-----  
Par Rambotte

C'est techniquement possible, mais attention à l'abus de droit fiscal, si l'opération permet d'éviter des droits fiscaux. Il faudrait laisser un bon délai entre les deux opérations.

Si vous donnez à votre frère, la valeur de la donation reste avoir une valeur de 60000? (nue-propriété d'une moitié du bien). L'abattement de votre frère est de 15932?, l'assiette taxable est de 44068? = 24430 + 19638. Les premiers 24430 sont taxés à 35%, les 19638 suivants à 45%, soit 17388? à payer par votre frère, soit moins que les 2x12118? à payer par les 2 neveux.

Ensuite le père (on suppose qu'il n'aura pas encore atteint 61 ans) donnera à chaque enfant une valeur :  $75000 \times 50\%$  (son usufruit) +  $75000 \times 60\%$  (votre usufruit) = 82500?, non taxable.

La double donation est donc plus avantageuse, mais peut être retoquée par l'administration fiscale.

-----  
Par isernon

bonjour,

plus le nombre d'indivisaire d'un bien augmente, plus la probabilité de problèmes entre indivisaires augmente.

salutations

-----  
Par Rambotte

Il y aura deux indivisions indépendantes, chacune avec deux indivisaires. Donc pour une indivision donnée, le nombre d'indivisaires n'augmente pas. Il n'y aura pas d'indivision à quatre.

Si les deux neveux indivisaires en nue-propriété se chamaillent, cela n'aura pas d'impact sur l'indivision en usufruit qui perdurera même si la nue-propriété est vendue aux enchères dans une assignation en partage des neveux entre eux.

-----  
Par Augustin

Merci Rambotte pour ces renseignements.

Je me rapproche d'un notaire avec mon frère mais grâce à vous j'y vois déjà plus clair.