



Donations de 2 biens dont l'un avec usufruit

Par Geai

Bonjour,

Je viens vers vous car nous sommes en procédure de donation entre vifs de deux biens à deux enfants.

L'un sera donné sans usufruit (le bien sera repris par un des enfants pour y vivre) et l'autre avec l'usufruit (les parents resteront vivre dedans).

Sauriez-vous me dire quelle influence a l'usufruit sur les valeurs de donation à l'un et à l'autre pour que cela reste équitable ?

Merci pour votre aide et à bientôt!

Geai!

Par yapasdequoi

Bonjour,

La valeur de l'usufruit dépend de l'âge de (ou des) usufruitier. Le notaire saura vous renseigner sur ces valeurs.

Si vous voulez absolument équilibrer, il faudra compenser la différence de valeur par une somme d'argent.

Par Geai

Bonjour,

Je ne m'attendais pas à une réponse aussi rapide! Merci beaucoup.

Les parents ont 68 ans tous les deux, est-ce qu'un notaire qui passerait par là pourrait me dire à quoi cela peut correspondre?

Est-ce que cette « compensation » doit obligatoirement se faire sous forme d'argent? Ou est-ce que cela peut être une part supplémentaire d'un bien immobilier?

Merci encore pour votre aide.

Excellente soirée,

Geai

Par yapasdequoi

C'est vous qui décidez ce que vous donnez. Rien n'oblige à l'égalité des parts. C'est votre choix uniquement.

Si 68 ans à l'âge de la donation, l'usufruit vaut 40%.

Vous pouvez consulter un notaire, c'est gratuit !

Par Geai

Bonjour, et merci beaucoup pour la réactivité.

Que je comprenne bien l'histoire des 40%:

Cela signifie que si on donne 100 sans usufruit à l'un, cela équivaut à 140 avec usufruit à l'autre, c'est exact?

Oui nous allons faire le nécessaire avec un notaire.

Merci pour toutes ces informations.

Excellente journée,

Geai

Par yapasdequoi

Non.
Un bien de 100 vaut 100
Une nu-propriété pour un bien de 100 vaut 60, il faut donc donner 40 pour rétablir l'égalité au jour de la donation.
Attention : si c'est une donation partage ou une donation simple.
En cas de donation simple, la valeur de chaque donation sera recalculée au moment de la succession.
Un bien peut prendre de la valeur et l'autre en perdre ...

Par Rambotte

Attention au rapport des donations :
Le rapport d'un bien donné en pleine propriété est la valeur de la pleine propriété du bien au jour du partage.

Le rapport d'un bien donné avec réserve d'usufruit est aussi la valeur de la pleine propriété du bien au jour du partage (puisque l'usufruit est éteint au partage).

La valeur du rapport d'une somme d'argent est son montant (sauf emploi).

Ainsi, en voulant créer une égalité dans les donations supposées simples), vous créez une inégalité dans les rapports.

En fait ce sera toujours une côte mal taillée en donnant des droits de natures différentes : pleine propriété pour l'un, nue-propriété pour l'autre.

Par ESP

Bonjour
Pour respecter l'égalité à laquelle peuvent prétendre les enfants, il serait plus conseillé en effet de trouver un équilibre et pratiquer par donation-partage.
Vous n'évoquez pas la valeur des biens...?

Par Geai

Bonjour à tous, merci beaucoup pour vos réponses et désolé pour le temps de réaction de ma part!

Les biens sont évalués à 200'000? et 350'000?
Le premier serait donné en pleine propriété et le deuxième serait partiellement donné en usufruit (via des parts d'une SCI, le reste restant aux usufruitiers).
Question est : Combien de parts de SCI pour que la valeur du bien en usufruit et la valeur du bien en pleine propriété soient équivalentes et équitables?
Naturellement, nous avons envie de faire 200'000 de parts de SCI pour le 2e enfant et 150'000 qui restent aux usufruitiers, mais le fait que le premier bien soit "exploitable" (comprendre habitable) immédiatement et le deuxième non a-t-il un impact dans les valeurs des donations pour que cela reste équitable?

Merci encore pour votre aide!
A bientôt
Geai

Par Rambotte

Attention au vocabulaire.

Donné "en" usufruit signifie que c'est l'usufruit du bien qui est donné.
Si c'est la nue-propriété qui est donnée, le bien est donné "en" nue-propriété, c'est-à-dire "avec" réserve d'usufruit au profit des donateurs.

Par ailleurs, ce qui est donné pour le second bien, ce n'est ni l'usufruit du bien ni la nue-propriété du bien, mais des droits sur des parts de SCI.
Nous comprenons que ce sera la nue-propriété de parts de SCI, les donateurs se réservant l'usufruit des parts de SCI (et peut-être la propriété d'une fraction des parts).
On n'a pas l'impression que les donateurs veulent donner la quantité de parts en pleine propriété à hauteur de la valeur de l'autre bien.

PS Nul n'est obligé d'accepter une donation qui ne lui convient pas, et il est concevable de ne pas avoir envie d'être

nue-propriétaire ni même plein propriétaire de parts de SCI.

Par AGeorges

Bonjour Geai,

Not mocking, please!

Quelques informations :

- Il me semble que 68 ans est dans la tranche 61 ans révolus et donc la répartition serait 50/50 ? à vérifier, la tranche suivante étant 71 ans révolus. Article 669 du CGI;
 - Pour résoudre l'équilibre que vous cherchez à atteindre, il ne suffit pas de déterminer les parts nu-propriété/usufruit. Il faut aussi regarder les droits de "donation" selon la formule qui sera finalement retenue. En filiation directe, il y a aussi une exonération importante (100.000? par enfant par parent), à prendre en compte.
 - Vous devez donc faire une modélisation financière complète, en intégrant les notions de parts de SCI, prévoir le démembrement de la SCI pour isoler la nu-propriété de l'usufruit, voir ce que coûtent les formalités, éventuellement adapter les statuts de cette sci, les droits, les exonérations, la part en espèces, etc.
- Au plus probable, tous les aspects n'ont pas été abordés dans ce fil.
- Il y a aussi des clauses spécifiques d'exonération pour les "transmissions" avant 70 ans. Il est temps de tout regarder de près (c'est sans doute ce que vous faites !).

En analyse rapide 200K d'un côté et 50% de 350.000? de l'autre est déséquilibré de 25.000. Par contre, si vous restez vers 200.000? par enfant, donnés par moitié par chaque parent, vous êtes à la limite de l'exonération de droits. Bien calculé !

Le plus facile pour la modélisation est sans doute de traiter les deux cas à part :

1. Donation de bien immobilier de 200.000? en PP.
 2. Donation de part de SCI démembrée, pour 175.000? de parts plus 25.000? en espèces.
- Voyez les détails de droits, d'impôts, ... dans chaque cas.

Voyez aussi qu'à la fin de l'usufruit, ceux qui ont la nu-propriété du bien de 350.000? vont récupérer la pleine propriété dudit bien. Alors que les premiers n'auront rien de plus. Le cas échéant, la quotité disponible peut servir à un rééquilibrage qui n'aura lieu d'être qu'à l'extinction de l'usufruit.

Par Rambotte

À 61 ans révolus, c'est usufruit = 40%, pas 50% !

Et notons que pour la valeur civile de la donation, le barème fiscal ne s'impose pas.

Par AGeorges

@Rambotte

Mes excuses, je n'avais pas bien regardé le haut du tableau du 669 qui dit "moins de" ...

Par Rambotte

Et le calcul donne environ 95% des parts en nue-propriété : $350000 \times 95\% \times 60\% =$ environ 200000. Si on s'en tient au barème fiscal 40% pour l'usufruit.

Par AGeorges

Bonjour,

Le statut final de la SCI serait-il bien le suivant :

- Les parents conservent 5% des parts en pleine propriété,
- Les 95% de parts restantes sont démembrées, avec 40% de ces parts en usufruit pour les parents et 60% en nue-propriété pour les enfants.

Et le don complémentaire n'est plus nécessaire pour l'instant.

Il faut encore comparer les droits et taxes sur les deux opérations (côté des enfants), et régler le désavantage successoral de l'extinction de l'usufruit.

Par Rambotte

Attention au sens des mots.

"avec 40% de ces parts en usufruit pour les parents" signifie que la nue-propiété de ces 40% de parts sont pour qui ?

C'est bien sûr la totalité des autres parts qui sont en usufruit pour les parents et qui sont donc en nue-propiété pour le donataire.

S'il y a 100 parts en tout, 5 parts sont conservées par les parents, qui donnent la nue-propiété de 95 parts, et pas de $95 \times 60\% = 57$ parts, et qui conservent l'usufruit de 95 parts, et pas de $95 \times 40\% = 38$ parts.

40% de ces (95) parts, c'est 38 parts.

40% de ces (95) parts en usufruit, c'est l'usufruit de 38 parts.

Le seul début de la phrase était suffisant : 95 parts démembrees.

Par AGeorges

Mais bien sûr, c'était déjà évident.

Si ce n'était pas le cas, j'aurais fait le saucissonnage !

Disons que le démembrement de chacune des 95% de parts restantes se fait sur la règle 40/60, si vous préférez cette formule.

Pas de précision pour le reste ? Histoire de répondre au mieux !

Par ESP

BONJOUR à nouveau

Il faut voir cela comme usufruit sur les parts données, donc pour 200 k? de nue-propiété, vous pourriez donner la nue propriété de parts représentant 333 k? environ.

Par Rambotte

Je ne sais pas ce que veut dire "la règle 40/60", parce que justement cette expression évoque des % de droits sur un bien.

Or l'usufruit n'est pas un pourcentage du bien.

C'est la valeur de l'usufruit qui est un % de la valeur totale du bien.

Dans le vocabulaire, il faut donc proscrire toute expression qui ramène à un fractionnement du bien en parts, ce que n'est pas le démembrement.

Car syntaxiquement, en français, 40% de 95 parts en usufruit, ça ne peut pas vouloir dire autre chose que 38 parts en usufruit, ce qui n'est pas la chose voulue être dite. La chose voulue être dite, c'est 95 parts en usufruit, dont la valeur est 40% de la valeur de la pleine propriété des 95 parts.

Pour en revenir au sujet, il me semble que la principale difficulté sera la volonté d'un donataire de recevoir de la nue-propiété de parts de SCI alors que l'autre aura de la pleine propriété d'un bien concret. L'égalité en valeur n'est parfois pas suffisante pour l'acceptation de recevoir en donation.

Par AGeorges

@Rambotte

Ce n'est pas la peine de capilotracter, nous ne sommes pas en train de rédiger des actes authentiques mais de discuter

de l'équilibrage de donations entre deux formules différentes.
Il manque d'ailleurs divers éléments.

Après, ce sera aux parents d'en débattre avec leurs enfants. Plus nous imaginons ce qui pourrait être ressenti comme un déséquilibre, meilleure sera l'argumentation proposée.

Par exemple, d'un côté, celui qui a la nue-propriété récupèrera 350K? au décès des parents (...), alors que l'autre n'aura eu que 200.000?. Mais ce dernier, habitant du bien, n'aura pas eu, par exemple, à payer une location pendant x années.

Et celui qui n'a eu que des parts de SCI peut s'apercevoir que le système est fort intéressant pour les futurs impôts. Tout cela doit faire partie de l'argumentaire si nous voulons bien répondre à la question.