Quel age prendre en compte pour la valeur de l usufruit

Par jean83000

bonjour

j ai 77 ans et mon épouse 70 , nous voulons faire une donation de 2 appartements à notre fille en usufruit, je voudrais savoir quel age vont ils prendre en compte pour le calcul des VALEURS de l'usufruit et VALEURS de la nue-propriété

s ils prennent mon age 77 ans ce sera 30 % VALEUR de l'usufruit ET 70 %VALEUR de la nue-propriété , s ils predront l age de mon épouse 70 ans ils prendront 40 % VALEUR de l'usufruit ET 60 % VALEUR de la nue-propriété

les taxes changent

merci pour vos réponses

Par kang74

Bonjour

Il me semble qu'il y a une règle particulière puisque le conjoint survivant n'aura pas que l'usufruit sur sa part, mais sur l'ensemble du bien immobilier .
On n'est pas dans le cadre d'une simple donation de sa part en nue propriété, mais aussi de la transmission de sa part d'usufrit par le conjoint survivant .

Le notaire est apte a calculer tout celà en se basant sur ce que préconise le Bofip .

Par Rambotte

Bonjour.

Vous voulez faire une donation "en usufruit", ou "avec réserve d'usufruit" ?
Bref, vous voulez faire donation de l'usufruit, ou de la nue-propriété ?

Je présume, car c'est ce qui est le plus cela est le plus classique, que vous voulez faire une donation avec réserve d'usufruit, vous resterez usufruitiers du bien donné.

Mais je pense que vous constituez un usufruit réversif au profit du survivant, pour que le survivant devienne usufruitier de la totalité au premier décès. En effet, sans usufruit réversif, l'usufruit réservé du premier défunt s'éteint, et il en résulte une indivision sur l'usufruit avec le donataire, qui se retrouve plein propriétaire d'une moitié du bien.

Dans ce cas, le bien est grevé en totalité par un usufruit concernant le plus jeune des donateurs, puisqu'il faut attendre le second décès pour recouvrer la pleine propriété.

Donc fiscalement, la valeur de l'usufruit qui sera retenue pour la totalité serait de 40%.

Sans réversion d'usufruit, c'est simple : 30% pour une moitié du bien, et 40% pour l'autre moitié (on suppose un bien détenu 50/50 entre les deux donateurs).

Par janus2

j ai 77 ans et mon épouse 70 , nous voulons faire une donation de 2 appartements à notre fille en usufruit, je voudrais savoir quel age vont ils prendre en compte pour le calcul des VALEURS de l'usufruit et VALEURS de la nue-propriété

Bonjour,
Les calculs seront faits avec l'âge de chacun et sa part de propriété. Donc si le bien vous appartient par moitié, une moitié sera calculé avec votre âge, l'autre avec l'âge de votre femme.

Par Rambotte

Sauf que très probablement, il sera prévu une réversion d'usufruit, pour que le survivant reste usufruitier de la totalité. Donc chaque moitié de nue-propriété sera grevée des deux usufruits, et donc la valeur de la nue-propriété sera "contrôlée" par l'usufruit du plus jeune des donateurs sur la totalité du bien.