Fiscalite temporaire usufruit

Par Nico4434

Bonjour,
Pour aider mon fils à financer ses études, j'envisage de lui faire une donation temporaire d'usufruit de 10 ans sur des logements que je loue afin qu'il puisse en toucher les loyers. Le montant des droits de donation s'élève à 23 pourcent de la pleine propriété, avec un abattement de 100000 euros. Mes questions sont les suivantes : l'assiette de calcul de la pleine propriété prend elle en compte le montant des dettes (part du capital non remboursé)? En conservant la nue propriété, je reste redevable du remboursement du capital. A ce titre puis-je déclarer les frais financiers correspondants (intérêts et assurance demprunt) sur ma propre déclaration ? Par avance merci pour vos réponses.

Par john12

Bonsoir,

1) En application de l'article 669-II du CGI," L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier."

Le capital restant dû à la date de la donation n'est pas pris en compte.

2) En cas de démembrement de propriété, et dans la mesure où les immeubles sont loués par l'usufruitier, le nu-propriétaire peut déduire, dans la catégorie des revenus fonciers, outre les travaux de grosses réparations lui incombant en vertu des dispositions du code civil, les intérêts d'emprunt et frais d'assurance contractés pour financer l'acquisition ou la construction des immeubles loués.
la fraction du déficit résultant de l'ensemble des charges (y compris les travaux de grosses réparations), à l'exclusion des intérêts d'emprunt, est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 ?. Le surplus ainsi que la fraction issue des intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Bien cordialement