



## AMENAGEMENT RÉGIME MATRIMONIAL et DONATION

-----  
Par ZOZO

Bonjour j'habite dans une maison qui appartient à mon conjoint et j'ai participé financièrement à des travaux de rénovation. J'ai 69 ans. Mon conjoint (bientôt 70 ans) souhaite donner cette maison, usufruit et nue propriété à notre fils unique. Le notaire nous conseille de faire au préalable un aménagement du régime matrimonial pour intégrer la maison dans la communauté de façon à ce que je sois aussi propriétaire à 50 % de cette maison. Ce qui me permettrait de pouvoir, si mon conjoint venait à disparaître avant moi, résider dans cette maison ma vie durant, d'autant plus que j'ai participé financièrement à la rénovation. Puis ensuite, après avoir fait cet aménagement du régime matrimonial de faire la donation à notre fils en usufruit et nue propriété. Que pensez vous de cette proposition ? Avec mes remerciements. Cordialement

-----  
Par isernon

bonjour,

une modification de régime matrimonial n'est pas gratuite.

vous avez participé aux travaux dans la maison de votre conjoint mais vous avez été logé "gratuitement" en contrepartie de ces travaux.

votre notaire vous a pas mentionné le droit au viager du conjoint survivant ?

salutations

-----  
Par Isadore

Bonjour,

J'ai 69 ans. Mon conjoint (bientôt 70 ans) souhaite donner cette maison, usufruit et nue propriété à notre fils unique.

Sauf s'il se réserve à lui (et éventuellement à vous) un droit d'usage et d'habitation, cela veut dire qu'il perdra tout droit sur le bien.

Est-ce que le notaire ne suggère pas plutôt une donation de la nue-propriété avec réserve d'usufruit, de sorte que votre mari et vous-même puissiez continuer à y loger ?

Ce que suggère le notaire aurait l'avantage, si la valeur de la maison excède 100 000 euros, de permettre à votre fils de payer moins de droits de donation. En effet, il a droit à 100 000 euros d'abattement par parent tous les 15 ans. Si seul son père lui donne la maison, cela ne fait qu'un abattement... si chaque parent lui donne une moitié, cela fait deux abattements.

-----  
Par ZOZO

Bonjour, Non il ne nous a pas parlé du droit au viager du conjoint survivant, je vais me renseigner. L'aménagement du régime matrimonial pour intégrer la maison coûterait environ 1400 ? auxquels il faudrait rajouter aux alentours de 5500 ? de frais de notaire et taxes pour la donation. Par contre concernant la proposition de l'aménagement du régime suivi ensuite de la donation de la maison à notre fils, j'ai un doute, au regard du fisc, dans le sens où cette procédure pourrait, peut être, être considérée comme un abus de droit pour le fisc (?). On vient de me donner cette information tout à fait par hasard, ce qui m'a interpellé, je ne comprends pas. Avec mes remerciements.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Si la donation à votre fils est "en usufruit et nue-propiété" comme vous écrivez deux fois, la donation est en pleine propriété, et aucun des deux n'aura plus aucun droit dans le bien, avant et après le premier décès...

Nous comprenons donc qu'il s'agit de donation en nue-propiété, c'est-à-dire de donation du bien avec réserve d'usufruit.

Il n'y a pas de nécessité d'adapter le régime matrimonial pour que vous puissiez jouir du bien au décès de votre épouse en premier.

Votre épouse peut, lors de la donation à votre fils, se réserver l'usufruit, mais aussi constituer un usufruit viager réversif à votre profit, pour le cas où elle décèderait en premier.

Après effectivement, fiscalement, la mise en commun conduit à deux donations de plus faible valeur, avec deux abattements, un par donateur.

-----  
Par Rambotte

Effectivement, il y a un risque d'abus de droit fiscal, puisque l'on peut arriver au même résultat patrimonial sans passer par la mise en commun, qui n'a d'utilité que pour réduire les droits de donation.