Fiscalité du Démembrement et droits du bénéficiaire

Par fanfounette77

Bonjour

Nous envisageons un démembrement de notre habitation principale d'une valeur de 300 000 euros environ pour réduire les frais de notre succession, nous sommes âgés respectivement de 66 et 67ans et nous n'avons qu'un seul enfant.
Nous savons qu'il bénéficie d'un abattement de 200 000 euros soit 100 000 pour chacun de nous.
lors du décès du premier parent, comment sera calculée la fiscalité ?.
Est-il possible de mettre une clause qui donne droit à l'enfant (le nue propriétaire) de vendre le bien si un placement en maison de retraite s'avérait médicalement nécessaire mais trop couteux?
je vous remercie pour votre aide.

Par ESP

Bonjour et bienvenue
Citation
comment sera calculée la fiscalité ?.

40% d'usufruit, 60% de nue-propriété.
Ce qui ramène la valeur de la donation à 180.000 ?, montant restant en dessous de l'abattement en ligne directe.

Belle et bonne question que la seconde, il nous arrive parfois de donner un avis personnel vis à vis de la donation de la résidence principale, qui ne facilite pas les choses le jour où un besoin comme celui que vous évoquez, se fait sentir.

Retenez que rien n'empêche le ou les usufruitiers de mettre le bien en location pour en tirer un revenu.

Retenez également que l'usufruit est cessible et que la vente globale est toujours possible, mais avec l'accord du nu-propriétaire.

Une des clauses les plus épandues est l'interdiction d'aliéner. Vous pourriez l'aménager en ajoutant que le nu-propriétaire serait autorisé à vendre le bien dans une circonstance particulière, comme le placement en maison de retraite du donateur pour des raisons médicales.
PRENEZ LANGUE AVEC VOTRE NOTAIRE.

Par Rambotte

Bonjour.

Nous savons qu'il bénéficie d'un abattement de 200000 euros soit 100000 pour chacun de nous.
Sans doute, mais pas nécessairement, par manque d'une information sur la propriété du bien. Ce qui est vrai, c'est qu'il bénéficie d'un abattement de 100000 par parent donateur. Mais si le bien n'appartient qu'à un seul parent, c'est un seul parent qui fait donation de 180000, avec un seul abattement de 100000.

Ensuite, j'ai compris que la question de la fiscalité concernait celle au premier décès.
Lors du décès du premier parent, comment sera calculée la fiscalité ?
Votre fils sera propriétaire du bien, qui n'est donc plus dans le patrimoine du ou des parent(s) donateur(s) usufruitier(s). Il ne dépendra donc pas de la succession, et ne participera pas à la masse taxable.

Mais pour les biens qui participeront à son héritage, votre fils bénéficiera potentiellement d'un abattement, selon les dispositions fiscales en vigueur à chaque décès, soit que l'abattement soit totalement reconstitué, soit qu'il y ait un abattement résiduel si la donation est fiscalement rappelée.

Retenez également que l'usufruit est cessible et que la vente globale est toujours possible, mais avec l'accord du

nu-propriétaire.
C'est l'inverse. Les usufruitiers ne peuvent pas vendre le bien, ils n'ont plus l'abusus. C'est le nu-propriétaire qui peut vendre le bien, et il faut l'accord des usufruitiers pour que la vente se fasse non grevée d'usufruit. Sans cet accord, la vente du bien grevé d'usufruit est possible, sous réserve bien sûr d'absence d'interdiction d'aliéner.