Donation usufruit a ma fille

Par Marjchajade

Bonjour jai fait donation a ma fille de ma maison il y a 4 ans je suis veuve je souhaiterais avec accord de ma fille unique vendre pour que ma fille puisse se racheter sa maison principale la ou elle vit usufruitier 40 %
Il lui faut la totalité est ce considéré comme donation ??est ce que je peux lui ceder mon usufruit gratuitement pour quelle prenne argent en totalité ?ou alors acheter avec elle un fois vendu ??merci pour votre réponse

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Si vous avez donné votre maison à votre fille, vous ne pouvez plus la vendre, cette maison ne vous appartient plus.
Votre fille est maintenant propriétaire de cette maison et peut décider de la vendre ou d'y habiter.

Sinon précisez mieux ce que vous avez déjà donné et ce que vous voulez vendre, et ce qui est objet de cet "usufruit 40%"

Par ESP

Bonjour et bienvenue
Je comprends que vous avez donné la nue-propriété à votre fille et conservé l'usufruit.
Pour vendre, il faut l'accord des 2 personnes.

Si votre usufruit est estimé à 40% (ce qui correspond à un âge entre 61 ans et 70 ans révolus), cela signifie que votre part est de 40% du prix de vente, et celle de votre fille (nue-propriétaire) est de 60% du prix de vente.
Vous lui ferez ensuite donation de votre part, imposable selon les règles en ligne directe (après abattre 100k? s'il n'a pas été utilisé).

Par yapasdequoi

CE n'est pas ce qui ressort du texte initial.
"jai fait donation a ma fille de ma maison il y a 4 ans"

Le mot "usufruit" est en fin de ligne et ne se raccroche à rien.

Attendons les précisions sur ce qui a été donné.

Par CLipper

Bonsoir Marjchajade,

Je modifie ce message 05/10 05:29 hf.

Votre usufruit est trop important pour que vous puissiez le " céder gratuitement" sans que cela ne soit considéré comme une [barre]donation[/barre]don manuel imposable.
Regarder la valeur de la donation nue propriété d'il y a 4 ans .
Si aucune donation antérieure, votre fille a 100 000 euros moins valeur nue propriete donnee d'abattement droit de donation pendant encore (15-4) ans.
Ajout 05/10
Pour lui faire un don manuel d'argent (pas obligation d'acte notarié donc les frais notariés en moins rapport a une donation actee) donc avec autre une capacité d'abattement avant taxation droits fisc.

Je ne pense pas que ce soit le cas de votre fille mais
Exonération de droits pour un don de 100ke a son enfant si il achète sa résidence principale dans du neuf avec ce don.

Par CLipper

Bonjour et bon dimanche,

[Je viens de modifier mon message d'hier].

Autre détail, lors de la vente (ou plutôt partage)d' un bien démembré (= greve d'usufruit),on peut avoir le choix pour déterminer répartitiin part de l'usufruit,part du nu proprietaire, choix entre les % fiscal/ age usufruitier, et les % économiques.

Dans votre cas Avoir ce choix dépend du bien.
Et pour que le bareme soit " favorable" pour vous 2, ça dépend aussi du bien.
Je fais court dc certainement incompréhendible mais bon c'est dimanche !!

Par ESP

Bonjour Yapasdequoi.
Peut-être que l'habitude des forums me fait tomber dans l'erreur, mais personnellement, c'est ce que j'ai compris, mais je comprend aussi votre réponse.
@ plus tard.

Par yapasdequoi

Une formulation incomplète peut donner lieu à des réponses adaptées ... ou pas.

Par LaChaumerande

Bonjour

Il faut bien reconnaître que, pour beaucoup, il n'est pas facile de savoir quels bons termes employer et on ne le saurait le leur reprocher.

Je ne l'ai su vraiment et par expérience qu'au décès de mon mari et pourtant j'avais les connaissances théoriques mais devant le fait accompli, cela devient plus concret.

J'aurais tendance à penser, comme ESP, que Marjchajade a fait donation de la nue-propriété à sa fille, c'est le cas le plus courant.

Si oui, et comme je l'ai déjà lu sur des forums de droit, elle peut reporter l'usufruit sur un nouvel achat.

Je m'explique.
Marjchajade peut très bien acheter un bien immobilier avec sa fille dont elle serait usufruitière à 40% et sa fille nue-propriétaire.
C'est en quelque sorte un report, ou un transfert, de droits sur le nouveau bien.

Et, de toute évidence, il faut consulter un notaire.

Par CLipper

Bonjour,

La possibilité que donne Lachaumerande:
Marjchajade peut très bien acheter un bien immobilier avec sa fille dont elle serait usufruitière à 40% et sa fille nue-propriétaire.
C'est en quelque sorte un report, ou un transfert, de droits sur le nouveau bien.

est un " remploi " des parts de la cession de l'usufruitier et du nu proprietaire dans l'achat d'un nouveau bien démembré (avec même % usufruit donc) et avec prix d'achat proche du prix de cession.

Ici, le nu proprietaire veut faire du bien acheté en démembrement sa résidence principale. Il faut faire attention avec le fisc car le droit de l'usufruit pourrait paraître nul si le nu proprietaire ne verse pas une contre partie financiere (loyers) a l'usufruitier..et donc une sorte de donation déguisée d'usufruit...

Par ESP

C'est en effet assez fréquent, on reporte la structure de démembrement, appelée aussi report de démembrement ou remploi du prix de vente en démembrement... Sur un nouveau bien.

Par CLipper

Une question:

Marjchajade, avez- vous un autre lieu où résider
ou
Comptez vous habiter avec votre fille dans la maison achetée ?