Usufruit et usufruit de parts sociales

Par Persas61

Bonjour,

Ces 2 droits peuvent- ils co-exister?
A savoir:
Après décès de son conjoint, un parent opte pour l'entier usufruit.
Ce parent fait une donation préciputaire de sa nue propriété à un de ses héritiers.
Cet héritier vend sa nue-propriété à une SCI.
2 ans après cette vente, une donation partage de cette nue-propriété est réalisée par un notaire qui assimile la nue propriété à "un bien" qu'il démembre en parts sociales d'usufruit et de nue propriété.
L'héritier se réserve l'usufruit des parts sociales de " ce bien" et la SCI conserve la nue-propriété des parts sociales de "ce bien".

De fait, il y a donc un parent en entier usufruit et un héritier en usufruit de parts sociales sur le même bien.

Ce montage est il recevable d'un point de vue juridique et fiscal?

Si ce montage est recevable de quelles charges doit s'acquitter l'usufruitier de parts sociales, taxe foncière, taxe d'habitation du temps où celle-ci avait encore lieu d'être?
Merci.

Par Isadore

Bonjour,

Donc on a un bien immobilier dont l'usufruitier est un parent et le nu-propriétaire une SCI.

Les parts sociales de la SCI ont fait l'objet d'un démembrement.

Juridiquement cela ne pose aucun souci. Vous semblez confondre le bien immobilier et la SCI, mais ce n'est pas la même chose. Le bien immobilier est la chose dont la SCI est nu-propriétaire.

Ce montage est il recevable d'un point de vue juridique et fiscal?
Juridiquement oui, fiscalement aussi. En revanche je ne sais pas si cela a un intérêt, notamment parce que je n'ai pas compris qui étaient les nus-propriétaires et les usufruitiers des parts de la SCI.

Si ce montage est recevable de quelles charges doit s'acquitter l'usufruitier de parts sociales, taxe foncière, taxe d'habitation du temps où celle-ci avait encore lieu d'être?
L'usufruitier du bien immobilier devra payer la taxe foncière et la taxe d'habitation s'il y a lieu, ainsi que de manière générale la plupart des dépenses relatives au bien, voyez ce chapitre du Code civil :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150118]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150118[/url]

Quant à ce que devra payer l'usufruitier des parts sociales de la SCI, cela va dépendre des statuts de la société.

Par Rambotte

Par ailleurs, qui étaient les associés de la SCI au moment de l'acquisition par la SCI du bien grevé d'usufruit ? On comprends qu'à cette étape, les parts sociales sont détenues en pleine propriété par les associés.

Dans une autre discussion, il est dit la la SCI possède 3/16 du bien (grevé d'usufruit). Plus précisément :
Une SCI en nue propriété à hauteur de 13/16e.

Un héritier n°1 en usufruit partiel 13/16e.
Un héritier n°2 en pleine propriété 3-16e.
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/demembrement-ou-indivision-t59191.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/demembrement-ou-indivision-t59191.html[/url]

Ce n'est pas la même description qu'ici, puisque ici, il n'y a qu'un seul usufruitier du bien, le parent donateur.
Dans l'autre discussion, il y a peut-être la confusion évoquée par Isadore.

Par Persas61

Je me suis certainement mal exprimé mais la situation décrite dans l'autre question est exacte MAIS actuelle. C'est celle qui existe depuis le décès du parent. Plus précisément le dernier parent.
Un héritier, le n°2 possède 3/16e en pleine propriété.
L'héritier, le n°1 a vendu sa nue propriété et après donation partage s'est réservé l'usufruit de parts sociales.
La SCI reste nue propriétaire de ses parts à hauteur de 13/16e .

Dans ce nouveau message, je posais la question de savoir s'il était possible que du vivant du parent celui-ci soit en possession d'un entier usufruit et que l'héritier n°1
puisse jouir de l'usufruit de parts sociales?
Cette question concerne les 3 dernières années de vie du parent, question que je me pose car d'après mes lectures, l'usufruit est un droit réel.