



Renonciation à usufruit.

Par Richard le DUC

Bonjour,

Mon frère et moi avons 3 appartements en sci donné en donation.
Ma mère à l'usufruit des ses 3 appartements.

On en a vendu 2 ou ma mère à pris 30% et nous respectivement 35%

Il en reste 1 sur la sci.

Ma question est la suivante. Est ce que ma mère peut renoncer à son usufruit pour qu'on puisse moi et mon frère toucher les loyer sur ce seul appartement restant? Comment ça se passe? Est ce considéré comme une donation? etc etc...

Merci à vous

Par isernon

bonjour,

la valeur de l'usufruit varie selon l'âge de l'usufruitier.

votre mère n' a rien pris, elle a sans doute reçu la valeur de l'usufruit selon son âge, pour lequel vous étiez d'accord puisque vous avez signé les actes de vente.

votre mère peut renoncer à son usufruit, cela nécessite un acte notarié.

salutations

Par Richard le DUC

Oui effectivement elle à pris son usufruit en fonction de son age ce qui revient à prendre 30% sur la totalité du bien vendu.

Si elle renonce à son usufruit sur le dernier appartement non vendu encore, est ce que c'est considéré comme donation?

merci

Par isernon

à mon avis oui,

Par Isadore

Bonjour,

Tout dépend du motif du renoncement pour le fisc. Si elle le fait dans le but de vous gratifier, c'est une donation. Ce serait différent si elle renonçait dans le but d'échapper à des charges d'entretien élevées, ou si le bien lui coûtait plus qu'il ne lui rapportait.

On va dire que quand il y a un doute sur l'intention, le fisc regarde si l'usufruitier a ou non intérêt à cette renonciation.

Ici l'intention est claire, votre mère veut vous permettre de toucher des loyers. C'est donc une donation.

Par Richard le DUC

Oui j'ai bien compris.

Si elle renonce à son usufruit elle peut cibler juste un bien?

Car elle à aussi l'usufruit de la maison familiale.

Merci

Par Isadore

Bonjour,

Oui, bien sûr ! L'usufruit de chaque bien, comme la propriété, est "indépendant".

Elle pourrait même vous donner une fraction de son usufruit sur un bien pour créer une indivision sur l'usufruit, et donc un partage des loyers. Cela n'aurait pas forcément un grand intérêt (au vu des frais générés), mais légalement elle peut faire ce qu'elle veut de son usufruit : le donner, le vendre, tout ou en partie...

Par janus2

Est ce que ma mère peut renoncer à son usufruit pour qu'on puisse moi et mon frère toucher les loyer sur ce seul appartement restant?

Bonjour,

Puisque ce logement appartient à une SCI, c'est la SCI qui touche les loyers.