



âge et calcul en % de la valeur de la nue propriété

Par Hipparque

Bonjour,

Dans le cas d'une donation de la nue propriété à des enfants par un couple marié sous le régime de la communauté universelle et dont les âges sont différents (lui 72 ans, elle 55 ans), Quel est l'âge qui est pris en compte pour le calcul de la valeur en pourcentage de la nue propriété

Est-ce l'âge du plus jeune des donateurs (âge de l'usufruitier qui a la plus grande espérance de vie) ?

Je ne trouve aucune réponse ni dans la loi ni dans le BOFIP

J'ai envoyé un message aux impôts qui m'ont répondu qu'ils ne savaient pas et qu'il fallait consulter un notaire LOL

L'IA m'écrit : "Lorsque l'usufruit est détenu par plusieurs personnes, la valeur de l'usufruit est déterminée en fonction de l'âge du plus jeune des usufruitiers."

Le notaire, lui, prétend qu'il faudrait faire moitié-moitié. CAD prendre l'âge du plus vieux pour la moitié du bien et l'âge du plus jeune pour estimer l'autre moitié

Qu'en pensez vous

Merci

Par kang74

Bonjour

En fait cela dépend dans quel cadre on veut déterminer sa valeur .

Dans le cadre de la donation, dument formée pour que le survivant ait 100% de l'usufruit effectivement le fisc va retenir l'âge du plus jeune puisque il y aura usufruit successif après l premier décès .

Cela n'a pas de sens que le conjoint survivant n'ait que 50% de l'usufruit (=les héritiers ne récupéreront pas 50% de la pleine propriété)

Par CLipper

Bonjour Hipparque,

Question interessante,

S'il faut voter entre réponse IA et réponse notaire,

Je donne mon point a l'IA (Surtout pour voter contre celle du notaire lol)

J'explique : j'aurais dit, comme ça de but en blanc, sur le plus âgé..

Mais c'est vrai que c'est le plus jeune qui risque de grever le bien plus longtrmps donc avec un usufruitier jeune, la nue propriete a moins de valeur..

Je vote* a 100% pour l'IA

Elle se justifie ? Et si oui comment ?

* y'a quelque chose a gagner ?

Par LaChaumerande

Bonjour

J'ai eu à connaître ce type de situation, avec un usufruitier âgé de 68 ans et son conjoint de 72 ans. Le notaire a moyenné -> 35% d'usufruit.

Par CLipper

Dans le cas expose par lachaumerande, au decès du premier des conjoints, l'usufruit du conjoint survivant ne sera que sur la moitié du bien.

Dans la grande majorité des donations avec réserve d'usufruit pour les 2 parents donataires, au decès du premier, le donateur survivant est usufruitier sur 100% du bien. (il s'agit de réserve d'usufruit viager qui en vertu de l'art 617 s'eteint au decès du dernier des vivants donc la doctrine dit % du plus jeune parce que c'est lui qui statistiquement a la plus de chance d'etre le survivant.

Il faudrait trouver un cas ou le notaire a dit 50/50 en fonction de l'age et qui au decès du premier, donnerait 100% usufruit (sur tout le bien), je ne pense pas que ça existe...

Par ESP

Bienvenue et bonjour

J'ai eu à connaître ce type de situation, avec un usufruitier âgé de 68 ans et son conjoint de 72 ans. Le notaire a moyenné -> 35% d'usufruit.

Moyenner, c'est effectivement retenir l'âge de chacun pour ses 50% donnés.

Par franc

Bonsoir , Effectivement soyons courtois et non didactique en affirmant sans certitude (sauf à citer les textes clairement adaptés à la situation)

MON AVIS :

Il faudrait distinguer s'il s'agit d'une donation par 2 donataires en communauté universelle ou d'une succession , dans laquelle le survivant a acquit 100 % du bien après 1er décès sans succession .

MON CAS :

Epoux en communauté universelles faisant donation à leur fille de même lit (ne compliquons pas si enfants de lits séparés) M . + de 71 ans et Mme 70 ans non révolus.

M. donne donc 70 % de la moitié de la donation

Mme donne donc 60 %.

Il y a calcul distinct sur une base distincte identique avec abattement actuel de 100 000 e pour chaque donataire

Mon notaire a validé et procédé à l'enregistrement de l'acte sans souci.

AUTRE HYPOTHESE : Succession

Là 100 % de tous les biens communs et NP en fonction de l'âge du défunt avec abattement unique de 100 000 e par enfant

Par franc

Bonsoir ,

Précision ? Nous sommes bien dans la situation d'une communauté universelle ?

Si tel est le cas , durant la vie des époux , chacun possède 1/2 du tout car la communauté universelle n'a d'effet qu'en cas de décès avec transmission au survivant de la totalité du patrimoine sans ouverture d'une succession

Par CLipper

Bonsoir ,

J'ai compris la question comme cela.

Deux parents propriétaires 50/50 d'un bien immobiliere veulent faire une donation(peut etre donation- partage) a leurs enfants (communs. C'est vrai qu'en relisant, je bois que Hipparque dit a DES enfants du coup, on ne sait pas quels enfants, mais cela n'a pas d'importance car la question pourrait etre transposer en 2 donataires 50/50 proprio du bien

donne avec réserve d'usufruit viager a x donataires sans lien de filiation)
Donc faire une donation avec réserve d'usufruit viager

Pour faire l'acte notarié de donation, il faut connaître la valeur que les parents donnent et la valeur de ce qu'il se réservent.
Si chaque parent se réserve l'usufruit de 50% du bien et bien pour moi, il n'a que l'usufruit de 50% du bien.

Bonne soirée

Par kang74

Dans la mesure où la seule chose qu'ont les époux c'est l'usufruit, cela ne change pas grand chose dans le contexte .
Il faut donc que la donation soit assortie du mécanisme d'usufruit successif pour que les enfants n'ait pas la pleine propriété des 50% de la nue propriété donnée.

Fiscalement ce n'est pas traité comme une simple donation ...

Par CLipper

Bonsoir franc,

Communauté universelle ou pas, un décès entraîne l'ouverture d'une succession.

La question d'hipparque ne parle pas de succession mais d'une donation du temps de leur vivant.
Enfin , je l'ai comprise comme ça

Par LaChaumerande

Il faut donc que la donation soit assortie du mécanisme d'usufruit successif pour que les enfants n'ait pas la pleine propriété des 50% de la nue propriété donnée.

Suggestion très intéressante. En voici une définition
[url=https://paris.notaires.fr/fr/actualites/donation-quest-ce-quun-usufruit-successif]https://paris.notaires.fr/fr/actualites/donation-quest-ce-quun-usufruit-successif[url]

Par Rambotte

Bonjour.

Ici, on parle d'usufruit réversif au profit du conjoint survivant. De sorte que le survivant soient usufruitier de la part du conjoint au décès de ce dernier.

Dans ce cas, le nu-propriétaire ne recouvre la pleine propriété sur le bien entier qu'au second décès, et donc l'usufruit fiscal devrait être contrôlé par l'âge du plus jeune.

Sans la clause de réversion d'usufruit, le donataire recouvre la pleine propriété d'une moitié du bien eu premier décès, et se retrouve en indivision sur l'usufruit avec le conjoint survivant, lui permettant d'assigner en partage sur l'usufruit indivis. Pour cette raison, la clause de réversion d'usufruit doit être systématique dans la pratique.

La constitution d'usufruits réversifs se fait dans le même acte que la donation avec réserves d'usufruits. En effet, seul un propriétaire (fut-il nu) peut constituer un usufruit viager. Si les donateurs avec réserves d'usufruits oublient les usufruits réversifs, c'est trop tard pour les ajouter ultérieurement, ils ne sont plus propriétaires.

Par Hipparque

Au vu de ce que je lis dans le lien de Lachaumerande, je crois comprendre que le notaire doit moyenner mais je ne suis pas sûr de moi

Par Rambotte

Cela dépend de l'existence ou non de constitutions d'usufruits réversifs.

S'il y a des usufruits réversifs, le donataire reste uniquement nu-proprétaire jusqu'au second décès => valeur contrôlée par l'âge du plus jeune.

S'il n'y a pas d'usufruits réversifs, le donataire recouvre la pleine propriété par moitiés*, à chacun des deux décès => valeurs contrôlées sur chaque moitié* par les âges respectifs.

* plus généralement par fractions, si l'indivision entre les donateurs n'est pas 50/50.

Par kang74

Concrètement cela dépend si vous comptez bénéficier de la protection que vous offre l'usufruit total jusqu'au décès du conjoint survivant .

Par CLipper

Bonsoir Hipparque,

Demander au notaire les conséquences au premier décès quand il " moyenne " .

Et aussi si il est allé au 121 congrès des notaires

[url=https://www.rapport-congresdesnotaires.fr/2025-rapport-du-121e-congres/les-difficultes-relatives-la-constitution-dusufruits-successifs]https://www.rapport-congresdesnotaires.fr/2025-rapport-du-121e-congres/les-difficultes-relatives-la-constitution-dusufruits-successifs[/url]

Extrait

Rapport du 121e Congrès des notaires de France - Dernière date de mise à jour le 31 janvier 2025

? Avantages civils de la constitution d'usufruits successifs.

La possibilité de constituer des usufruits successifs ne fait plus de doute lorsque des parents ont acquis un immeuble en pleine propriété et le donnent ensuite en nue-proprété..

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017894734/>

Bonne soirée

Ajout: si les donateurs veulent que l'usufruit (commun) ne s'éteigne qu'au dernier des usufruitiers survivant , sans risque de réversion, il faut se baser sur le % tranche d'âge fu plus jeune. Et en plus, c'est plus " avantageux" pour les nu propriétaire. Parlez en au notaire...

Par LaChaumerande

Au vu de que je lis dans le lien de Lachaumerande, je crois comprendre que le notaire doit moyenniser mais je ne suis pas sûr de moi

N'en tenez pas compte. La différence d'âge entre les 2 donateurs n'était pas très importante.

Suivez plutôt les conseils de kang74 et de Rambotte.

Par Hipparque

je lis pourtant sur le post de lachaumerande :

Comment sont calculés les droits de donation sur la nue-proprétaire ?

Il n'est tenu compte que de l'usufruit ouvert au jour de la donation, en fonction de l'âge de l'usufruitier déterminé d'après le barème de l'article CGI art. 669, I-al. 2 di CGI. Par exemple, en cas de donation de la nue-proprété d'un bien à un enfant avec réserve d'usufruit au profit du parent donateur et clause de réversion au profit de son conjoint s'il lui survit, la nue-proprété est évaluée en fonction de l'âge du donateur, sans tenir compte de l'âge de son conjoint.

En effet, l'acte constitutif d'usufruits successifs est analysé comme une donation à terme de biens présents, et non comme une donation sous condition de biens à venir.

Par Rambotte

Effectivement, fiscalement, c'est la solution actuelle, qui conduit d'ailleurs à une restitution de droits de donation à l'ouverture de l'usufruit réversif.

C'est d'ailleurs typiquement le genre de sujet où, à défaut de fixation dans un code, la doctrine, et même la jurisprudence, peut évoluer, car les divers points de vue ont leur logique.

D'ailleurs, en matière civile et non fiscale, je me demande quel serait le partage d'un prix de vente en présence d'un usufruit réversif, et plus généralement successif.

Par CLipper

Bonjour Hipparque,

Avez vous lu le lien que j'ai donné ?

Votre question de

Donation* de deux parents d'un bien en se réservant tout deux (" réciproquement") l'usufruit viager jusqu'a la mort de l'un des deux

càdire jusqu'a la mort du dernier^^, n'est pas "codée"dans le code civil

(Donc si on se réfère a un article qui ne correspond pas au cas ou a un autre qui ne correspond pas non plus exactement au cas, on agit différemment mais le resultat n'est pas vraiment le bon non plus ; et l'on se retrouve avec une source de contentieux).

* le cas de cette donation est un cas ou les deux donateurs se réservent en meme temps l'usufruit sur 100% du bien et cet usufruit ne s'éteint qu'a la mort du 2eme usufruitier.

Si au moment de la donation, l'usufruit a etait calculé sur le plus vieux, lorsqu'il continue sur une tete plus jeune, il augmente en valeur.

Si au moment de la donation, l'usufruit a ete calculé sur le plus jeune, peu importe l'ordre dans le decès des usufruitiers ---> c'est sur le plus jeune qu'on calcule car on ne connaît pas l'avenir ..

^^ Ça peut etre aussi regarder comme une indivision d'usufruit: les usufruitiers ont les mêmes droits indivis sur le (100% du) bien.