



Nue Propriété

Par Id131415

Bonjour,

est il possible de racheter la nue propriété d'une indivision, et d'occuper le logement ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est possible... Mais le nu-propiétaire n'a pas le droit d'y habiter, il devra payer un loyer à l'usufruitier.

Par Id131415

Bonjour,

Est ce qu'il est possible de s'affranchir du loyer, en échange de l'entretien de la propriété, des charges and co ?

Et fiscalement, quels sont les impacts ?

Par yapasdequoi

S'affranchir du loyer pourrait attirer l'attention du fisc qui y verra une donation des loyers ..et une fraude fiscale.
Ou encore : une donation taxable de l'usufruit ...

L'usufruitier est-il apparenté au nu-propiétaire ?

Par Rambotte

Bonjour.

Si l'usufruitier occupe personnellement le bien, il peut vous loger gratuitement, ou à charge pour voys de s'occuper de l'entretien.

Si l'usufruitier n'occupe pas le bien et s'abstient d'en tirer des revenus locatifs, c'est lui qui décide de vous autoriser à occuper le bien et à quelles conditions. Se posera alors la question (non évidente) de l'intention libérale de vous laisser occuper le bien, ce qui conduira le cas échéant au rapport de cette donation indirecte.

Par Id131415

Re,

J'ai oublié de préciser quelques choses d'important pour ce cas complexe.
Le bien est en indivision (50/50)

Première moitié:

le nue propriétaire a la nue propriété d'une part et l'usufruitier de cette part à un lien de parenté direct 1er degrés.

Seconde moitié :

l'usufruitier sera apparenté au nue propriétaire, mais au 4ème ou 5ème degrés peut être.

L'usufruitier n'occupera pas le logement.
Fiscalement, c'est un peu le problème et le flou effectivement.

Par Rambotte

Les liens de parenté en degrés n'ont pas d'intérêt.
On a compris qu'il y avait un unique usufruitier, et deux indivisaires sur la nue-propriété.
Suite au rachat de part indivise en nue-propriété, il n'y a plus qu'un seul nu-propriété.

Par Id131415

Re,

il y aura 1 seul nue propriétaire et tjrs 2 usufruitiers.

Par yapasdequoi

Pour répondre à la question initiale : il est possible d'acheter la nu-propriété à l'autre indivisaire.
Pour éviter tout problème fiscal, payer un "juste prix" est recommandé.

Par Rambotte

S'il y a deux usufruitier distincts, Il ne faut pas écrire "l'usufruitier" pour les deux moitiés, mais "un usufruitier" et "un autre usufruitier".

Et il faut surtout ne pas écrire "l'usufruitier n'occupe pas le logement", cette phrase voulant dire qu'il n'y a qu'un seul usufruitier.

S'il y a deux usufruitiers, ceux-ci sont en indivision sur l'usufruit.

Remarque : toutefois, si les deux usufruitiers sont un couple ayant fait donation avec réserve d'usufruit et s'étant constitué un usufruit réversif au premier décès, alors on peut les voir comme un unique usufruitier.

Par Id131415

Re,

Pour répondre à yapasdequoi, oui, c'est normal, et pour ca ok y'a pas de soucis.

le soucis vient de plus de l'occupation du bien par le nue propriétaire ?

Pour répondre à rambotte, je suis désolé de m'être mal exprimé mais je ne suis pas un "expert" sinon je ne serais point ici :)

Par Isadore

Bonjour,

Alors si on a bien compris il y a :
- deux usufruitiers (donc une indivision sur l'usufruit)
- un nu-propriété qui veut occuper le bien, si possible sans le louer.

Hypothèse 1 : les deux usufruitiers refusent que le nu-propriété occupe le bien, le nu-propriété n'a aucun droit de l'occuper. Simple

Hypothèse 2 : les deux usufruitiers acceptent que le nu-propriété occupe le bien et sont d'accord sur les conditions de l'occupation, le nu-propriété peut l'occuper en respectant les conditions. Simple aussi

Hypothèse 3 : il n'y a pas d'accord entre les usufruitiers, le droit du nu-propiétaire à occuper le bien peut dépendre de plusieurs facteurs, dont l'existence d'une convention d'indivision entre les deux usufruitiers ; il a de bonnes chances, s'il occupe le bien, de devoir verser une indemnité d'occupation à l'usufruitier réfractaire.

Juridiquement les droits du nu-propiétaire à occuper le bien sont les mêmes que ceux d'un parfait étranger à la famille. Son statut de nu-propiétaire ou son lien de parenté avec les usufruitiers n'a aucun rôle à jouer.

Par Id131415

Re,

Réponse très claire, super!

maintenant, cas de l'hypothèse 2, fiscalement, j'imagine que ca va poser un problème (même si y'a loyer and co) non ?

Par Isadore

Bonjour,

maintenant, cas de l'hypothèse 2, fiscalement, j'imagine que ca va poser un problème (même si y'a loyer and co) non ? Ben normalement non. S'il y a bail donc un loyer, les deux usufruitiers devront déclarer chacun leur part du loyer au fisc et déclarer le nu-propiétaire comme occupant et puis voilà. Le nu-propiétaire sera un locataire comme un autre.

S'il hébergent gratuitement le nu-propiétaire, il faudra simplement déclarer au fisc le nu-propiétaire comme occupant. Le nu-propiétaire sera une personne hébergée gratuitement comme une autre. L'hébergement peut être considéré comme gratuit même si le nu-propiétaire paye des charges comme une assurance, l'eau, l'électricité...

Si le nu-propiétaire touche des aides de la CAF ou de la MSA, il devra déclarer son statut de personne hébergée s'il y a lieu. Cela peut jouer sur le montant des aides.

Ce qui pourrait poser est une situation bancale, comme le cas où le nu-propiétaire serait officiellement logé gratuitement mais en fait verserait des sommes pouvant être assimilées à un loyer. C'est essentiellement une affaire de bon sens, il ne faut pas chercher à frauder.

Par Id131415

Re,

merci pour cette claire réponse, enfin, au décès de l'usufruitier, qu'est ce qui se passe ?

merci pour votre aide

Par yapasdequoi

L'usufruit disparaît au décès.

MAis il est possible qu'il soit transféré au survivant (cf réponse déjà donnée)

Le nu-propiétaire devra ainsi attendre les 2 décès pour avoir la pleine propriété du bien.

Par Rambotte

Quelle est l'origine de constitution de l'usufruit ? Est-ce successoral, ou bien du démembrement lors de l'acquisition du bien ?

Une précision, en cas d'usufruit réversif, en fait, l'usufruit du défunt n'est pas transféré, c'est un autre usufruit, préconstitué, de nature successive, qui prend le relais. L'usufruit du défunt disparaît bel et bien.

Par yapasdequoi

Merci pour cette précision.

L'origine de l'usufruit a-t-elle une conséquence différenciée ?

Par Rambotte

Le contexte va jouer sur la possibilité de l'existence d'usufruit réversif.

Par exemple, si ce sont deux indivisaires initiaux, chacun marié, et qui décèdent, se sont leurs héritiers respectifs qui sont en indivision sur la nue-propriété, et leurs conjoints respectifs qui sont en indivision sur l'usufruit, donc deux usufruits sur une moitié, sans lien de réversion.

Pour la réponse à ce qui se passe en cas de décès d'un usufruitier, il est donc utile de savoir comment on est parvenu à cette situation d'indivision et de démembrement.

Par Id131415

Bonjour à tous,

je vous avoue, vous m'avez un peu perdu, mais l'usufruit sera créer d'un démembrement lors de l'acquisition si cela peut vous aider.

Par yapasdequoi

Pourquoi "sera" ? C'est un projet futur ?

Par Id131415

Re,

oui

Par Rambotte

Dans ce cas, pourquoi parlez-vous au présent dans le message du 07/08 à 12h02 ?
Tout donnait l'impression d'une situation existante d'indivision et sur la nue-propriété et sur l'usufruit.

Si c'est un projet futur, je ne pense pas qu'il puisse être créé un usufruit réversif à l'acquisition, sauf à faire une acquisition initiale de la propriété par les futurs usufruitiers, les acquéreurs propriétaires pouvant constituer un usufruit réversif ou successif, et pouvant ensuite vendre leurs nue-propiétés respectives.
Toutefois, ces étapes pourraient être faites décrites dans un même acte. Pour rappel, seul le propriétaire, fut-il nu, peut constituer des usufruits.

Pour répondre à la question, en absence d'usufruit réversif ou successif, au décès de l'usufruitier, le nu-propiétaire recouvre la pleine propriété. Il se retrouve donc en indivision sur l'usufruit avec l'autre usufruitier survivant. Il peut donc provoquer le partage de la pleine propriété.

Par yapasdequoi

Vérifiez avec votre notaire que ce montage en démembrement répond bien à tous vos objectifs à la fois fiscaux et aussi les différentes hypothèses de succession.

Par Id131415

Re,

il me semble pas parler au présent, mais ok.

et oui, les vérifications sont en cours :)

Par Rambotte

"Le bien EST en indivision (50/50)"

"Première moitié : le nu-proprétaire A la nu-proprété..."

On avait vraiment l'impression d'une situation existante, le futur consistant au rachat d'une part de nue-proprété.

Par yapasdequoi

En résumé, il y a 4 personnes A B C et D qui achètent ensemble un bien immobilier.

A et B achètent l'usufruit et C et D achètent la nu-proprété.

C veut racheter la nu-proprété de D.

A et B n'ont pas l'intention d'y habiter ni de le louer, mais d'y héberger C gratuitement.

A part une tentative de fraude fiscale, je ne vois pas l'intérêt de A et B dans le montage.

Par Rambotte

Attention, dans ce montage direct tel qu'il vient d'être décrit, il n'y a pas de corrélation entre un usufruitier particulier et un nu-proprétaire particulier.

En cas de décès d'un usufruitier, ce sont les deux nus-proprétaires qui deviennent pour partie pleins propriétaires.

Si on veut une corrélation, il faut que A et B achètent la pleine propriété, puis chacun vend sa part de nue-proprété respectivement à C et D.

Par yapasdequoi

On peut aussi comprendre que C par rachat de la part de D devient le seul nu-proprétaire avant le décès de A ou de B.

Par Rambotte

Certes, la question de la corrélation disparaît alors.

Par Id131415

voici un résumé si vous voulez..

La situation de départ :

A & B en indivision pleine propriété 50/50,

le projet :

A donne la nue propriété à C

C rachète la nue propriété de B,

C occupe le bien

Par ESP

Bonjour

Si l'usufruitier et le nu-proprétaire souhaitent conclure un accord permettant au nu-proprétaire d'habiter le bien, cela doit se faire par un contrat spécifique. Cet accord pourrait inclure des dispositions où le nu-proprétaire s'engage à entretenir la propriété et à payer les charges en échange de la jouissance du bien. Cependant, cet arrangement doit être formalisé par écrit pour éviter tout litige futur.

Par Id131415

ESP, c'est exactement l'idée :)

Par Isadore

Votre projet va de toute façon nécessiter le recours à un notaire pour l'achat et la transaction. Le notaire saura vous conseiller et si besoin rédiger le contrat permettant à C d'occuper le bien.

Est-ce un arrangement temporaire ? Parce que sinon, quel serait l'intérêt pour A et B de conserver l'usufruit du bien ? Si l'idée est que C reste définitivement dans le bien, tout le monde a intérêt à ce qu'il acquière la pleine propriété.

En plus si C est hébergé définitivement dans le bien à titre gracieux (même contre l'entretien) un agent du fisc à l'esprit mal tourné risquerait d'y voir un abus de droit (C profitant de la fiscalité avantageuse liée à l'achat et la donation de la seule nue-propriété tout en ayant en fait la jouissance du bien).

Il faudrait donc que A et B tirent un profit financier de l'affaire (location) ou puissent mettre C à la porte pour récupérer la jouissance de leur bien s'ils en ont besoin (ce qui sera le cas s'il y a un commodat).

Par yapasdequoi

quel serait l'intérêt pour A et B de conserver l'usufruit du bien ?

Je pose la même question : à part un intérêt fiscal (= diminuer les droits de mutation) je n'en vois pas d'autre.

Ensuite si C occupe le bien gratuitement, il peut y avoir un redressement fiscal.

Par Rambotte

En fait, votre premier message aurait dû être cette description.

D'autant plus qu'ici, nulle trace d'un second nu-propriétaire (distinct d'un des usufruitiers), alors que vous nous aviez parlé de nus-propriétaires ayant des degrés disparates vis-à-vis de leurs usufruitiers.

Décrire d'emblée la réalité exacte est toujours la meilleure chose à faire.

Relisez votre message du 07/08 à 12h02 et comprenez qu'on ne pouvait guère en déduire ce que vous venez de décrire.

Notez que si l'objectif est qu'au premier décès des usufruitiers, le survivant soit officiellement usufruitier du tout, il est indispensable qu'avant la donation et la vente, les deux futurs usufruitiers se soient constitués réciproquement des usufruits réversifs.