



Interrogations autour Usufruit

Par jjoel

Bonjour,

Je suis français et résident au Portugal.

J'ai pour projet d'acquérir un bien immobilier en France pour que mes parents puissent y vivre, et récupérer le bien plus tard.

Il m'a été conseillé d'acheter la nue propriété et mes parents l'usufruit de ce bien.

Mes parents ont 70 et 73 ans ce qui à priori correspondrait à la tranche de 30%. Donc si j'ai bien compris, si nous prenons un bien, à 300 000?, mes parents devront verser 90 000 pour l'usufruit et les 210 000 restants seraient pour moi. C'est bien ça ?

Si c'est le cas, je m'interroge sur plusieurs points:

- Je suppose que dans cette configuration, il ne faut pas faire d'attestation pour un "hébergement à titre gratuit" pour mes parents vu qu'ils auront l'usufruit du bien. Rien à justifier à l'administration fiscale ?

-j'ai un frère et une soeur (mêmes parents). Si par cas mes parents venaient à décéder dans ce contexte, que devient l'usufruit ? il revient automatiquement et intégralement au nu propriétaire ou passe dans la succession entre les 3 enfants ?

Avec mes remerciements. Je suis conscient que mes questions sont triviales mais je préfère quand même lever le doute pour avancer sereinement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vos parents sont usufruitiers, ils pourront y habiter, ou mettre en location, ceci sans rien demander à personne.

Il n'y a pas d'hébergement, ils se logent eux mêmes avec leurs droits d'usufruitiers.

Ils devront régler au fisc la taxe foncière pour ce bien.

En cas de décès, l'usufruit disparaît et le nu-propiétaire devient propriétaire, sans aucune autre formalité. Ceci n'intervient pas dans la succession, sauf si l'acquisition initiale a donné lieu à des donations ou à des prêts familiaux, etc.

Vos questions peuvent être posées directement au notaire qui est de toute façon obligatoire pour un achat immobilier. Prenez votre propre notaire, surtout si vous n'êtes pas sur place.

Par jjoel

Génial, un grand merci pour ces confirmations.

J'ai juste une dernière doute sur le calcul de l'usufruit.

Il est demandé l'âge de l'usufruitier avec des tranches mais comment faire le calcul quand il y a 2 usufruitiers (exemple avec mes parents qui ont respectivement 70 et 73 ans).

A priori à 70 ans l'usufruit est à 40% et à 30% à 73 ans.

Il y a bien un simulateur pour faire ce calcul sur le site service-public mais il ne prend en compte qu'un seul usufruitier.

Par yapasdequoi

Considérez que le bien est constitué de 2 moitiés, chacune démembrée, l'une avec votre père, l'autre avec votre mère. Vos parents ne sont pas une seule entité, mais 2 personnes distinctes.

Par Isadore

Bonjour,

Il y a plusieurs méthodes possibles pour calculer un tel usufruit.

Dans votre cas le notaire va probablement conseiller de créer un usufruit sur les deux têtes de sorte que le survivant conserve la totalité de l'usufruit jusqu'à son décès. La méthode classique pour calculer la valeur d'un tel usufruit repose sur l'estimation de l'espérance de vie moyenne du couple en fonction de l'âge de ses membres.

Les 30 et 40 % auquel vous faites référence sont le barème fiscal, simple et clair mais peu précis.

Les notaires et les agents immobiliers ont accès à des tables permettant de calculer l'espérance de vie en fonction de l'âge exact de l'usufruitier. Cela permet un calcul plus juste mais plus complexe.

Par Rambotte

Bonjour.

Effectivement, pour le calcul des fonds à apporter pour l'acquisition, le barème économique de l'usufruit peut être utilisé.

La complexité de ce barème tient dans la nécessité d'évaluer un taux de rendement du bien. Car "la" table donnant un % précis en fonction de l'âge précis (et du sexe), n'est pas unique. Il y a une table par valeur du taux de rendement.

Si l'usufruit acquis est réversif sur la tête du survivant, le nu-proprétaire ne deviendra plein propriétaire qu'au second décès. Il faut donc prendre, non pas une moyenne des deux, mais l'espérance de durée restante de vie la plus élevée des deux.

C'est au contraire quand il n'y a pas réversion qu'il y a deux acquisitions de moitiés d'usufruit, chacune dépendant de sa table de mortalité, et donc qu'il y a moyenne des deux.

Par jjoel

Super, un grand merci à vous 3 pour vos réponses !