



Acte modificatif enlevant usufruit

Par sebastien974

Bonjour, étant nu propriétaire d'un terrain dont l'usufruit est à ma mère est-il possible de faire un acte modificatif (avec son accord) enlevant cet usufruit pour que je devienne entièrement propriétaire.

Comment appellest-on cette procédure.

En vous en remerciant

Par Rambotte

Bonjour.

Il n'y a pas d'acte modificatif d'un acte existant.

Ce qui peut être fait, c'est la renonciation à l'usufruit.

Il y a deux types de renonciations :

- la renonciation abdicative, unilatérale, parce que l'usufruit "coûte" trop à l'usufruitier ; cette renonciation est soumise aux droits d'enregistrement de 125? ;
- la renonciation translatrice, destinée au nu-propriétaire, pour qu'il recouvre la pleine propriété : il s'agit d'une donation de l'usufruit, en fait, taxable aux droits de donation (mais ici, vous avez un abattement de 100000?, s'il n'est pas entamé par des donations antérieures -moins de 15 ans- faites par votre mère).

Une renonciation abdicative peut être regardée par le fisc pour savoir s'il ne s'y cache pas en réalité une renonciation translatrice, au profit du nu-propriétaire, par exemple en regardant les actes ultérieurs du propriétaire.

Quel est la raison profonde de sa volonté qu'elle ne soit plus usufruitière ?

PS Ce n'est pas un problème d'immobilier (mauvais forum) mais un problème de droit civil familial (donation). Ce serait pareil pour l'abandon d'usufruit sur une voiture, sauf qu'il n'y aurait pas besoin d'acte notarié.

Par sebastien974

Bonjour,

Merci pour la réponse.

Ce serait plus simple que j'ai l'entière propriété pour donner à mes enfants tout simplement.(selon moi).

Bien sur elle resterait dans la maison, elle à 95 ans.

Par Henriri

Hello !

Sébastien il est aussi "simple" de donner une nue-propriété qu'une entière propriété... Mais n'y-a-t-il pas une autre raison que cette simplicité qui vous pousse à vouloir récupérer l'usufruit de votre tante*.

* a priori elle n'a pas d'intérêt à le perdre au fond.

A+

Par sebastien974

@ henriri,

ok je comprends.

Je vous explique vite fait, je dois diviser en deux le terrain et donner une partie à chacune de mes filles. Le notaire me dit que je pourrais donner la partie sans maison en nue propriété et pour la partie avec la maison l'usufruit restera.

l'idée était de donner directement sans usufruit...ce qui me semblait plus simple