



## Donation usufruit et nue propriété

Par **cha73**, le **10/08/2014** à **18:35**

Bonjour,

mon épouse et moi avons entre 61 et 71 ans. Nous envisageons d'acheter un appartement pour que notre fille (adulte) puisse se loger convenablement. Nous pensons lui donner l'usufruit et à son frère la nue propriété. Ceci se fera dans le cadre des dons de 150000 euros que chacun des parents peut donner tous les 10 ou 15 ans.

L'appartement sera acheté (300 à 350 keuros) avec l'aide d'un prêt que nous rembourserions.  
mes questions:

- 1) compte tenu de la répartition 40-60% pour l'usufruit et la nue propriété et en prenant en compte le fait que le frère ne recevra la pleine propriété que très tardivement ( le plus tard possible évidemment) Comment peut on faire pour que cela soit le plus équitable.
- 2) comment le fisc va t il considérer les dons?
- 3) comment se passera la transmission du bien aux petits enfants de ma fille et de mon fils?

J'aurai d'autres questions mais déjà si quelqu'un pouvez m'aider sur celles là je l'en remercie à l'avance.

a bientôt Cha73

Par **aguesseau**, le **11/08/2014** à **10:58**

Bjr,

Je ne crois que vous puissiez faire des donations équitables en donnant l'usufruit d'un bien à votre fille et la nue propriété à votre fils.

Car comme son nom l'indique, la nue propriété n'apporte aucun avantage alors que

l'usufruitier profite du bien et peut le louer.

dans votre projet, votre fils devra attendre le décès de sa soeur pour devenir plein propriétaire du bien.

Cdt

Par **cha73**, le **12/08/2014** à **20:10**

merci pour ta reponse aguesseau.

Peut être que le don d'une somme d'argent à mon fils pourrait être une solution?

Par **moisse**, le **13/08/2014** à **21:05**

Bonsoir,

Vous n'aurez aucune réponse complète car il manque toujours des éléments de calcul, comme l'age des héritiers...

Seul une consultation chez un notaire vous permettra d'envisager plusieurs solutions avec les couts de mutation correspondant.

Par **xtofz**, le **15/08/2014** à **12:27**

Bonjour

il y a quelques sites à explorer comme [www.nuepro-viager.fr](http://www.nuepro-viager.fr) ou [www.irgimmobilier.fr](http://www.irgimmobilier.fr) ou [www.viageo.fr](http://www.viageo.fr) vous trouverez peut-être des réponses

Par **cha73**, le **17/08/2014** à **11:38**

bonjour

merci Moisse et xtofz pour votre participation.

la visite chez mon notaire est bien sûr à faire avant toute prise de decision.