



## Fiscalité donation maison à mes enfants avec reservation usufruit

Par **magali brunel**, le 12/11/2018 à 04:08

Bonjour. Je vais acheter une maison valeur 500000 euros. Je souhaite donner l'usufruit à mon conjoint pacsé (56 ans). J'ai 3 enfants à qui je compte transmettre la propriété par donation avec reservation de l'usufruit pour moi et pour mon conjoint (si je decede avant). Comment calculer les droits de succession à payer. Le don de l'usufruit à mon conjoint permet t'il d'appliquer une décote à la valeur du bien? Merci

Par **youris**, le 12/11/2018 à 09:16

bonjour,  
vous écrivez "Je souhaite donner l'usufruit à mon conjoint pacsé ", puis " avec réservation de l'usufruit pour moi et pour mon conjoint " ce qui est un peu contradictoire.  
voulez-vous acheter l'usufruit de ce bien et en même temps faire une donation d'argent à vos enfants pour qu'ils achètent la nue-propiété ou acheter seule et ensuite faire donation de la nue-propiété à vos enfants.  
pour léguer l'usufruit à votre partenaire (et non conjoint), vous devez faire un testament.  
le notaire qui établira le compromis de vente et l'acte authentique devrait vous renseigner sur la meilleure formule.  
salutations

Par **magali brunel**, le 12/11/2018 à 10:11

Oui je me suis mal expliquée. Je souhaite donner la nue propriété à mes enfants et conserver l'usufruit. Usufruit que je souhaite léguer par testament à mon partenaire Pacsé. Je cherche donc à savoir à la fois si j'aurais des taxes fiscales pour la donation de la nue propriété et combien coûteraient les frais de notaire(et publicité) de la donation de la nue propriété à mes enfants.

Est-ce plus clair comme ça?

Moi de ce que j'ai compris vu mon âge la nue propriété vaudrait 50% soit 250 000 € donc 3 enfants, abattement qui couvre cette valeur donc pas de fiscalité mais frais de notaire à appliquer sur les 500 000 € que je n'arrive par contre pas à estimer. Merci si vous pouvez me dire si mon raisonnement est juste et combien seraient les frais à payer chez le notaire. Bien à vous

Par **janus2fr**, le **12/11/2018 à 10:33**

Bonjour,

A vérifier, mais il me semble que votre projet est impossible.

A partir du moment où vous donnez la nue-propiété à vos enfants et gardez l'usufruit, à votre décès, usufruit et nue-propiété seront réunis aux mains de vos enfants.

Votre usufruit s'éteindra de lui-même à votre décès. Vous ne pouvez donc pas le léguer à votre partenaire. On ne peut pas léguer ce dont on ne dispose pas...

Par **magali brunel**, le **12/11/2018 à 10:46**

oups !... merci, dommage ! Je pensais que ça le faisait !

Par **magali brunel**, le **12/11/2018 à 11:08**

J'ai trouvé ça qui semble bien dire que c'est possible :

Une réversion d'usufruit est une clause d'un acte de donation couramment rencontrée. Il s'agit de proposer à l'occasion d'une donation avec réserve d'usufruit, d'assurer la réversion de l'usufruit au profit du dernier conjoint vivant(= la poursuite du démembrement de propriété entre les nus propriétaires et le conjoint de l'usufruitier initial). Cette clause très courante assure une protection optimale des époux (ou pacsés) puisque l'usufruit prendra fin au décès du dernier des conjoints et non au décès du conjoint donateur. Il est précisé que les réversions d'usufruit au profit du conjoint survivant intervenues depuis le 22 août 2007 sont exonérées de droits de mutation par décès même si l'acte qui les prévoit est antérieur à cette date, puisque les successions entre époux sont exonérées de ces droits en application des dispositions de l'article 796-0 bis du CGI. Il en va de même des réversions d'usufruit au profit du partenaire lié par un pacte civil de solidarité et au profit des frères ou soeurs vivant ensemble puisque ces successions sont exonérées des droits de mutation au décès en application respectivement des articles 796-0 bis et 796-0 ter du CGI.