



don d'usufruit temporaire:démarche patrimoniale et fiscale

Par boeda, le 13/08/2009 à 19:48

Bonjour,

Suite à la succession de mon épouse, l'ancienne maison de famille est aujourd'hui ma propriété pour une moitié, l'autre moitié étant partagée entre nos trois enfants(nu propriétaires) et moi (usufruitier). La vente étant actuellement bien difficile, la maison vient d'être louée avec un bail de trois ans.

Veuf et retraité mes revenus fonciers seraient en principe lourdement imposés (csg 12% + TM IR à 30%)alors que je mes retraites sont suffisantes. Inversement, mes enfants ont un taux marginal bien moindre et préféreraient des revenus plutot qu'un capital n'en produisant pas. L'idée serait de leur transférer l'usufruit (sur leur moitié ou même sur la totalité) de façon temporaire (au moins trois ans), la vente du bien restant l'objectif. Voire d'échanger l'usufruit contre une part de nu propriété (j'ai 66 ans).

Après des donations, la crise immobilière et boursière, je suis passé sous le seuil de l'ISF et cet aspect fiscal ne se pose plus.

Comment procéder : une convention sous seing privé enregistrée entre mes enfants et moi précisant que je leur abandonne temporairement l'usufruit ; un don manuel ; un acte notarié, mais peut etre d'un cout disproportionné avec un usufruit transmis pour une période aussi courte. On m'a dit que l'administration fiscale était méfiante et j'aimerais une solution sécurisée.

D'AVANCE MERCI