



## Donation d'un usufruit à sa mère

Par **PaulJean**, le **23/08/2016** à **12:52**

Bonjour,

J'ai fait quelques études de droit mais elles sont insuffisantes pour me permettre de traiter intégralement mon cas :

J'ai 25 ans et suis propriétaire depuis février 2016 d'un petit appartement (119 000 €, 135 000 € FAI et tous frais compris, + 30 615 € de travaux), acquis grâce aux donations de mes parents divorcés (25 % ma mère suite à une donation début 2011 et 75% mon père fin 2015), je souhaite aujourd'hui aider ma mère isolée de 59 ans demandeur d'emploi non indemnisée. Je suis fils unique et mes parents sont restés seuls.

Elle occupe d'ores et déjà à titre gratuit mon appartement car je suis en voyage à l'étranger. Je voudrais qu'elle puisse louer ponctuellement ce logement afin d'avoir quelques revenus, pour ce faire elle devrait être usufruitière ?! et donc nous devrions passer devant notaire.

Questions :

1) Puis-je seulement abdiquer, purement et simplement, unilatéralement (par acte notarié), mon usufruit au profit de ma mère ou bien dois-je faire obligatoirement un contrat de donation ?

2) Dans le cas d'une donation, concernant les droits fiscaux de mutation : l'intérêt est-il d'envisager un usufruit viager ou temporaire ? Ma mère ne devrait pas avoir de droits de mutation à acquitter, car la dernière donation qu'elle-même avait reçue de ses parents remonte à 15 ans et quant à moi, je n'en n'ai jamais encore accordée (les donations que j'ai reçues moi-même comme donataire ne sont pas prises en compte en tant que donateur cette fois ?). Un usufruit temporaire semble plus intéressant mais dans 10 ans, si besoin, ma mère devrait repayer et l'abattement ne pourrait plus jouer pour une partie. Que me conseillez-vous ?

Et pourriez-vous me dire combien ma mère devrait régler de frais notariés pour cet acte ? Je n'arrive pas à le savoir : 1,03125 % dans ce cas ? et sur quelle assiette ? : pour déterminer le % de la valeur de la pleine propriété, doit-on considérer mon PA seul ou bien augmenté de la commission d'agence et des frais notariés que j'avais réglés, et peut-être des travaux ?

3) Si la situation de ma mère change dans plusieurs années et qu'elle veut abdiquer son droit d'usufruit, cela équivaldrait-il à une donation de sa part à moi-même, comment simplifier ceci et éviter d'avoir encore à payer des droits en retrouvant la jouissance dans ma pleine propriété ? Ne pourrait-elle y renoncer unilatéralement, ainsi parce qu'elle ne pourrait plus monter les 4 étages sans ascenseur ? Le fait que je perçoive alors les loyers à mon tour entraînerait-il automatiquement la conversion de l'abandon en donation à titre gratuit, avec les droits à payer, et peut-être même sa requalification en abus de droit ?!

4) Si nous décidions de vendre un jour l'appartement, ma mère, alors toujours usufruitière, est-ce plus intéressant fiscalement de le vendre ainsi démembré ?

Et ma mère ne voulant absolument pas en retirer de l'argent, comment faire pour que je puisse en final récupérer l'intégralité du prix de vente ?

5) Au décès de ma mère, si encore usufruitière, récupérerais-je automatiquement, sans formalités et aucune taxation, la pleine propriété de mon bien ?

Toutes mes excuses pour la longueur de ma demande et merci d'avance pour votre éclairage, aussi complet et détaillé que possible, très important pour nous. Bien à Vous.